

USCS – UNIVERSIDADE MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

ROSANGELA MONTESANO ARENAS

CONDOMÍNIO COMUM E CONDOMÍNIO EDILÍCIO:
Diferenças quanto ao rateio pela fração ideal e pela forma
igualitária

SÃO CAETANO DO SUL

2014

USCS – UNIVERSIDADE MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

ROSANGELA MONTESANO ARENAS

CONDOMÍNIO COMUM E CONDOMÍNIO EDILÍCIO:
Diferenças quanto ao rateio pela fração ideal e pela forma
igualitária

Monografia apresentada como exigência parcial para obtenção do título de bacharel em Direito na Universidade Municipal de São Caetano do Sul, sob orientação da Prof. Ms. Carla Cristina Vecchi.

SÃO CAETANO DO SUL

2014

ROSANGELA MONTESANO ARENAS

**CONDOMÍNIO COMUM E CONDOMÍNIO EDILÍCIO:
Diferenças quanto ao rateio pela fração ideal e pela forma
igualitária**

Monografia apresentada como exigência parcial para obtenção do título de bacharel em Direito na Universidade Municipal de São Caetano do Sul, sob orientação da Prof. Ms. Carla Cristina Vecchi.

Área de concentração: Direito Civil

Data de defesa:

Resultado: _____

BANCA EXAMINADORA

Prof.: _____

Universidade Municipal de São Caetano do Sul

Prof.: _____

Universidade Municipal de São Caetano do Sul

Prof.: _____

Universidade Municipal de São Caetano do Sul

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho ao meu marido e companheiro Ricardo que me acompanhou nesta jornada, aos meus filhos Matheus e Letícia que são a razão de tudo em minha vida, aos meus pais e ao meu querido irmão Robson.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por ter me dado saúde e força para superar todas as dificuldades, à minha orientadora Prof. Ms. Carla Cristina Vecchi pela compreensão e gentileza no trato da orientação no decorrer deste trabalho, a todo corpo docente e a todos com que convivi durante estes cinco anos de curso. Aos meus colegas de classe, ao meu grupo de estudos, em especial a Larissa e Carla que tornaram-se grandes amigas, sou muito grata a todos.

RESUMO

Trata-se de uma pesquisa sobre a origem do Condomínio Comum e suas espécies, evoluindo para o estudo sobre Condomínio Edilício. O surgimento do Condomínio Edilício no Brasil, a evolução da propriedade, os direitos e deveres dos condôminos e a forma de cobrança das despesas condominiais com ênfase nas cobranças por fração ideal e pela forma igualitária com a demonstração de tabelas comparativas entre as duas formas de fixação da taxa condominial. Fez-se o estudo de ações movidas por proprietários de unidades em condomínios, pesquisas em doutrinas e literaturas na área do Direito Civil, consulta a sites especializados em questões administrativas sobre condomínios, pesquisas em boletins e periódicos da área de administração de condomínios. O objetivo principal deste trabalho é demonstrar a forma de cobrança da taxa condominial em alguns modelos de condomínios, em que alguns condôminos pagam a mais para usufruir dos mesmos serviços que os demais e a busca de seus direitos.

Palavras-chave: condomínio comum. condomínio edilício. taxa condominial. fração ideal. cobrança de forma igualitária.

ABSTRACT

This is a research on the origin of species and their Common Condo, evolving into the study on condominium edilício. The appearance of the Condominium edilício in Brazil, the evolution of property rights and obligations of tenants and the form of collection of condominium expenses with emphasis on the charges for the undivided and equally with the demonstration of comparative tables between the two ways of fixing of condominium fees. Made up the study of claims filed by owners of units in condominiums, doctrines and research literature on the civil law, refers to websites specializing in administrative matters on condos, research bulletins and journals on condominium management area. The main objective of this work is to demonstrate the form of collection of condominium fee for condominiums in some models, in which some tenants pay more to enjoy the same services as others and the pursuit of their rights.

Keywords: Common condominium. building condominium. condominium fee. undivided. collection equally.

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - Cálculo pela fração ideal e forma igualitária num edifício de apartamentos – confecção de chaves.....63

TABELA 2 - Cálculo pela fração ideal e forma igualitária num edifício de apartamentos – Serviço de portaria 24 horas.....64

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 CONDOMÍNIO COMUM: CONCEITO E ABORDAGEM HISTÓRICA.....	14
2.1 ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO COMUM.....	17
3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	19
3.1 A EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE.....	19
3.2 SURGIMENTO HISTÓRICO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	21
3.3 NO BRASIL: SURGIMENTO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E REGULAMENTAÇÕES.....	23
4 DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO - CONDOMÍNIO GERAL.....	25
4.1 DIREITOS DO CONDÔMINO	25
4.2 DEVERES DO CONDÔMINO	33
5 A ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO NA LEGISLAÇÃO ATUAL.....	37
5.1 CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO.....	37
5.2 CONCEITO DE CONDOMÍNIO.....	38
6 DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO - CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	40
6.1 DIREITOS DO CONDÔMINO	41
6.2 DEVERES DO CONDÔMINO	43
6.2.1 Sanções ao descumprimento dos deveres	46
6.3 CONSELHO FISCAL	49
6.4 ASSEMBLEIAS	50
6.5 DESPESAS CONDOMINIAIS	53
7 RATEIO DA TAXA CONDOMINIAL DE FORMA IGUALITÁRIA	59
8 DIFERENÇAS NO CÓDIGO CIVIL ENTRE CONDOMÍNIO GERAL E CONDOMÍNIO EDILÍCIO	61
8.1 DEMONSTRAÇÃO DE CÁLCULO DA TAXA CONDOMINIAL PELA FRAÇÃO IDEAL E PROVA DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO	63
9 CONFIRMAÇÃO DE RATEIO IGUALITÁRIO PELO STJ	66

10 REVISÃO DO RATEIO PARA UMA FORMA MAIS JUSTA	70
11 PROJETO DE LEI Nº 5.252, DE 2009.....	71
11.1 JUSTIFICATIVA DO AUTOR DO PROJETO	71
CONSIDERAÇÕES FINAIS	74
REFERÊNCIAS.....	77
ANEXO A - Lei nº 10.406/2002 – Novo Código Civil e Condomínios.....	80

1 INTRODUÇÃO

A crescente demanda por moradia e a aglomeração populacional, principalmente nos grandes centros urbanos, tornou complexa a questão habitacional. Contudo, um estudo aprofundado desta questão é determinante para conhecermos a evolução da propriedade com ênfase nos condomínios.

Séculos atrás, em Roma, deu-se origem a concepção clássica de condomínio que compreende o exercício do direito de propriedade sobre um mesmo bem, por mais de um titular, simultaneamente, porém o Direito Romano procurou situá-lo na comunidade familiar e não admitia que mais de uma pessoa pudesse exercer direito sobre a mesma coisa.¹

No sistema germânico, o condomínio era compreendido de forma diversa e era entendido como uma comunhão de mão comum, isto é, cada consorte tinha direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa.² A origem também é a comunhão familiar e não havia nessa copropriedade a noção de parte ideal, pois a propriedade era exercida por todos, sobre o todo.

O Direito Brasileiro ancorou-se na tradição romana, baseando o condomínio na fração ideal, porém há entre nós, traços da concepção germânica, que facilita seu entendimento, na comunhão universal de bens que se estabelece em razão do casamento, em que todos os bens pertencem concomitantemente a marido e mulher, sem determinação da cota de um ou outro cônjuge.³

Segundo Venosa, “a tradição românica adotada por nosso ordenamento traduz a natureza do condomínio como modalidade de propriedade em comum com partes ideais”,⁴ contudo, a evolução do direito brasileiro sobre o tema condomínio ocorreu apenas no início do século XX, no Código Civil de 1916, porém não tratava do condomínio em edificações, que foi regulamentado pela primeira vez através do Decreto Lei nº 5.481 de 25 de junho de 1928.

A sociedade brasileira evoluiu e foi necessária a modificação na Lei de 1928, pelo Decreto Lei nº 5.234 de 8 de fevereiro de 1943.⁵ A partir daí, outras alterações

¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1320.

² Idem, p. 1320.

³ Idem, p. 1320.

⁴ Idem, p. 1320.

⁵ LOPES, João Batista. *Condomínio*. 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 52.

foram necessárias, porém apenas em dezembro de 1964 é que, pela primeira vez, foi editada uma Lei própria para tratar especificamente do assunto condomínio, a Lei 4.591⁶. Essa Lei foi a primeira que disciplinou, com profundidade, a vida em condomínio discorrendo sobre os condôminos, assembleias gerais, síndico e até sobre a constituição e extinção dos condomínios, porém a crescente evolução da sociedade exigiu que o direito se adaptasse a esta evolução. Outras alterações na Lei foram necessárias, bem como a criação da Lei nº 10.406/2002 do Novo Código Civil,⁷ abordada e analisada neste trabalho, principalmente no que diz respeito à fração ideal e o impacto financeiro aos condôminos que custeiam as despesas de manutenção dos condomínios.

O objetivo deste trabalho foi abordar uma questão polêmica e cada vez mais discutida nos condomínios, a forma da fixação da cobrança das despesas condominiais pela fração ideal e pela forma igualitária. Esta última vem sendo objeto de discussão entre os proprietários de unidades com metragem maior e que pela forma de cálculo pela fração ideal, acabam por assumir uma despesa maior que os demais condôminos. Esta questão causa um impacto direto na vida dos condôminos uma vez que influi diretamente na questão financeira e gera debates cada vez mais acalorados nos condomínios.

A análise deste tema justifica-se pela sua importância e pela mudança que pode mobilizar milhares de condôminos em todo o país e caso ocorra juridicamente uma adequação da Lei, neste sentido, esta causará um grande impacto na forma de administração dos condomínios mais diretamente na forma da divisão do pagamento das despesas pelos condôminos.

A pesquisa realizada neste trabalho teve como base uma grande variedade de referências bibliográficas, pesquisas e leituras de textos da internet, leitura do Novo Código Civil, estudo de Boletins e Periódicos sobre Direito Imobiliário, Direito Civil, análise de ações decorrentes de proprietários que buscam através do Direito uma forma mais justa de divisão das despesas e a criação do Projeto de Lei nº 5.252⁸ de 2009 que trata especificamente sobre a forma de fixação da cota

⁶ LOPES, João Batista. *Condomínio*. 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 52.

⁷ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 28 jul. 2014.

⁸ BRASIL. Câmara dos Deputados. *Projetos de Leis e outras Proposições*. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=435213>>. Acesso em 28 jul. 2014.

condominial pela forma da divisão igualitária e que atualmente encontra-se em tramitação.

A leitura e análise dos textos que compõem este trabalho demonstram de maneira cronológica a evolução do tema condomínio, suas espécies, as Leis que tratam do assunto e o impacto que este gera na sociedade moderna, principalmente na vida das pessoas que frequentemente procuram esta forma de habitação, principalmente nos grandes centros urbanos. Para isto dividimos este trabalho de forma que abordaremos o condomínio comum, o edifício, os capítulos VI e VII da Lei nº 10.406/2002, as diferenças entre condomínio geral e edifício, a demonstração de cálculo da taxa condominial pela fração ideal e pela forma igualitária e o projeto de Lei nº 5.252, de 2009.

2 CONDOMÍNIO COMUM: CONCEITO E ABORDAGEM HISTÓRICA

A concepção clássica de condomínio compreende o exercício do direito de propriedade sobre um mesmo bem, por mais de um titular, simultaneamente.⁹ Logo, o surgimento do condomínio, especialmente no período romano, fez oposição com o caráter exclusivo do direito dominial.

Sob esse ponto de vista de origem romana, há três características que devem ser destacadas no condomínio: (a) pluralidade de titulares, pessoas naturais ou jurídicas, cujo número é limitado; (b) unidade de objeto, de propriedade, uma vez que o condomínio deve pesar sobre coisas certas e determinadas; e (c) o direito de cada condômino é exercido sob o fundamento de uma parte indivisa¹⁰, ou seja, sujeito algum pode suprimir seu direito a uma parte determinada do objeto, embora isso possa ocorrer como exceção e como uma situação de fato.

O Direito Romano era excessivamente individualista. A origem do condomínio em Roma é pouco conhecida. Ele procurava situá-lo na comunidade familiar. Não admitia que mais de uma pessoa pudesse exercer direito sobre a mesma coisa. No entanto, fatores eventuais, como a sucessão hereditária, por exemplo, criavam o fenômeno. Por essa razão, o Direito Romano formou a teoria condominial dentro do aspecto paralelo do exercício da propriedade, tal como demonstra a codificação de Justiniano.¹¹

Segundo Venosa, diz que:

Ele não compreendia mais de um direito de propriedade. Este é *uno*. Os cotitulares exercem-no ao mesmo tempo em cotas ideais sobre a propriedade indivisa. A divisão não é material, mas idealizada. Nesse padrão, cada condômino exerce a propriedade em sua plenitude, respeitando o direito dos demais. No sistema romano, a quota ideal é a medida da propriedade. De acordo com essa fração, repartem-se os benefícios e ônus, direitos e obrigações entre os comunheiros.¹²

⁹ COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. *O Cálculo da Fração Ideal no Condomínio Edilício*. 2006. 38f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte.

¹⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1319-20.

¹¹ Idem, p. 1320.

¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1320.

Diferente do sistema romano, o sistema germânico compreendia o condomínio de outra maneira, segundo Borda, citado na obra de Venosa, que diz o seguinte:

O sistema germânico compreendia o condomínio de forma diversa. Entendia-o como comunhão de *mão comum*. Isto é, cada consorte tinha direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa. A origem também é a comunhão familiar. Não havia nessa comunhão a noção de *parte ideal*. A propriedade era exercida por todos, sobre o todo. É concepção do direito feudal. Ao contrário do sistema romano, o condomínio germânico impedia que cada condômino, por exemplo, vendesse ou gravasse sua parte, ou pedisse a divisão da coisa comum. Não existem quotas, porque a coisa toda é objeto de uso e gozo comum. Ainda que não se divise nessa modalidade de propriedade uma pessoa jurídica, na prática o comportamento dos comunheiros é muito semelhante.¹³

Venosa também cita em sua obra Wald que afirma o seguinte:

Nosso direito ancorou-se na tradição romana, baseando o condomínio na fração ideal. Há entre nós, contudo, traço da concepção germânica, o que facilita seu entendimento, na comunhão universal de bens que se estabelece em razão do casamento, em que todos os bens pertencem simultaneamente a marido e mulher, sem determinação da quota de um ou outro cônjuge.¹⁴

A tradição românica adotada por nosso ordenamento traduz a natureza do condomínio como modalidade de propriedade em comum com partes ideais. Afasta-se a ideia de pessoa jurídica ou sociedade por lhe faltar ou não ser essencial a devida *affectio*. (Declaração de vontade expressa e manifestada livremente pelos sócios de desejarem, estarem e permanecerem juntos na sociedade, eis que se a vontade de qualquer um deles estiver viciada, não há *affectio sociallis*).¹⁵ Existe um conjunto de proprietários no mesmo bem, regulado pelo direito. A sociedade pode

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1320.

¹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1320-21.

¹⁵ WIKIPÉDIA. A Enciclopédia Livre. Disponível no site: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Affectio_societatis>. Acesso em: 26 jul. 2014.

ser criada para administrar o bem comum, mas o condomínio não se confunde. Logo, o ordenamento não pode deixar de reconhecer o exercício concomitante da propriedade por mais de um sujeito.

A aplicação da noção romana facilita também a distribuição justa de direitos de forma homogênea, em relação à noção exclusivista do direito de propriedade.

Como cita Sílvio de Sálvio Venosa:

a dificuldade maior situa-se na conceituação exata do que se define por *parte ideal*. Não é ficção jurídica, porque propriedade existe. Não se trata de pura abstração, porque o condômino é efetivamente proprietário e o direito não regula meras abstrações. Cuida-se, na verdade, de expressão do domínio, que é traduzida em expressão de porcentagem ou fração, a fim de que, no âmbito dos vários comunistas, seja estabelecida a proporção do direito de cada um no título, com reflexos nos direitos e deveres decorrentes do direito de propriedade. Daí por que a parte ideal possui sempre uma expressão quantitativa fracionária ou percentual em relação ao todo. O condômino possui direito de propriedade pleno, mas compartilhado.¹⁶

Segundo Monteiro, citado na obra de Venosa, a parte ideal: “é apenas um critério aferidor, uma chave para exprimir, num valor econômico, o direito de cada consorte perante os demais, possibilitando assim plena disponibilidade durante o estado de indivisão”.¹⁷

De acordo com Miranda, citado por Venosa:

Os condôminos não tem direito de usar e abusar da coisa como se os outros não existissem; essa contingência, em vez de ser exceção ao ‘*ius utendi*’ e ‘*abutendi*’, o confirma, pois, se pudesse cada um usar e abusar sem considerar o outro ou os outros condôminos, teria mais jus do que aquele que está na relação jurídica em que é titular de direito.¹⁸

¹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1320.

¹⁷ Idem, p. 1321.

¹⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1321.

Nas palavras do autor Caio Mário da Silva Pereira, também citadas na obra de Sílvio de Salvo Venosa, a fração ideal não representa uma parte material da coisa.

Cada quota ou fração ideal não significa que a cada um dos comproprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados, contudo na proporção quantitativa em que concorre com os outros comproprietários na titularidade sobre o conjunto.¹⁹

2.1 Espécies de condomínio comum

Há diversas espécies de comunhão. Em primeiro lugar, quanto à sua *origem*, a comunhão pode resultar do acordo de vontade de todos os condôminos. Diz-se então que ela é voluntária ou convencional.²⁰ A convenção determinará, em tal hipótese, a quota de cada condômino; no silêncio dela, presumir-se-á a igualdade dos quinhões.

Mas a comunhão pode resultar também de causas estranhas à vontade dos condôminos, como nos casos de herança deixada a vários herdeiros, de doação em comum a duas ou mais pessoas entre outros.²¹ Diz-se então que a comunhão é eventual ou accidental.

Em segundo lugar, quanto ao seu *objeto* a comunhão pode ser universal e particular; universal, quando abrange a totalidade da coisa, inclusive frutos e rendimentos; particular, quando se restringe a determinadas coisas ou efeitos, ficando livres os demais, como sucede no condomínio de paredes e tapumes, bem como no de águas.²² Trata-se, aliás, de classificação que oferece reflexos práticos de escassa importância.

Finalmente quanto à sua forma ou modo de ser, a comunhão é *pro diviso* ou *pro indiviso*. Na primeira, a comunhão existe de direito, mas não de fato, uma vez

¹⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1321.

²⁰ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. v. 37ª ed. São Paulo: Saraiva: 2003. p. 206.

²¹ Idem, p. 206.

²² MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. v. 37ª ed. São Paulo: Saraiva: 2003. p. 206-07.

que cada condômino já se localiza numa parte certa e determinada da coisa. Exemplo típico de partes *pro diviso* é do prédio cujos andares pertencem a proprietários diversos, o condomínio nos edifícios de apartamento, cada unidade autônoma é independente das demais e sobre a qual exercem exclusivamente o direito de propriedade. Na segunda, a comunhão continua a existir de fato e de direito, todos os condôminos permanecem na indivisão, tanto juridicamente como de fato; os condôminos não se localizaram na coisa, que se mantém indivisa.²³ Seria neste caso apenas o que concerne às áreas comuns dos prédios. É a mais importante das classificações, pelas consequências práticas que dela resultam.

²³ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. v. 37^a ed. São Paulo: Saraiva: 2003. p. 206-07.

3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Devemos refletir sobre o condomínio edilício que não pode ser analisado fora de seu contexto histórico e social, considerado que as influências transformadoras tanto as de trato legislativo como do próprio papel da propriedade, de modo algum podem ser descartadas quando desta análise.²⁴

3.1 A evolução da propriedade

Na atual conjuntura, a propriedade ainda não é absoluta, mas sim relativa quando do interesse público social²⁵. O autor Pontes de Miranda afirma que: “a propriedade coletiva precedeu à propriedade individual, mas ressalta que ela nunca fora de todos, mas somente daqueles que pertenciam a um determinado grupo”.²⁶

Dessa forma, vê-se que mesmo a propriedade coletiva tinha um caráter individualista, pois o acesso ao bem imóvel não era facultado o acesso a toda coletividade. Mas apesar disso, é inegável que o caráter geral sobressaia o interesse individualista.²⁷

Fedozzi, cita uma frase de Venosa que diz o seguinte: “não é claro o momento em que a propriedade surge como um fenômeno individual, mas tudo leva a crer que teria começado na época da Lei das XII Tábuas”.²⁸ Para Venosa, o indivíduo recebia uma porção de terra para o cultivo, e quando a colheita fosse feita, a propriedade do imóvel voltava a ser coletiva. Tempo depois, o mesmo pedaço de terra era concedido àquele que já o estava cultivando, e assim, o *pater famílias* acabava construindo sua moradia e vivendo com sua família, ou seja, utilizando aquele espaço de modo exclusivo.

²⁴ NETO, Antonio Pereira Melo. *Da Personificação Jurídica do Condomínio Edilício*. 2009. 58f. Monografia (Curso de Direito) – Faculdade de Ensino Superior da Paraíba – FESP, João Pessoa, p. 11.

²⁵ Idem, p. 11.

²⁶ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da Propriedade Imobiliária*. Rio de Janeiro: Borsoi: 1955, p. 34.

²⁷ NETO, Antonio Pereira Melo. *Da Personificação Jurídica do Condomínio Edilício*. 2009. 58f. Monografia (Curso de Direito) – Faculdade de Ensino Superior da Paraíba – FESP, João Pessoa, p. 11.

²⁸ FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. *Condomínio Edilício no Novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 5.

Segundo Fedozzi, a teoria da propriedade, que ora se conhece partiu da visão dos romanos sobre a propriedade que, para eles, tinha como atributos a exclusividade, na qual não poderão outros exercer a propriedade, o absolutismo, em que o poderá dispor da propriedade como achar melhor para si, porém dentro dos limites legais de impostos e a perpetuidade²⁹, na qual não acaba com a morte do proprietário, ao contrário, é passada aos seus sucessores enquanto não existir causa extintiva legal ou da própria vontade do proprietário.

Neto cita que “na Idade Média, contudo, o conceito de propriedade dos romanos é abandonado, perdendo-se o caráter unitário e exclusivista, pois a propriedade pertencia ao rei”.³⁰

Com a chegada da revolução francesa, restaura-se o conceito de propriedade *una* dos romanos. O Código de Napoleão, de 1809, acaba tornando explícita essa ideia, ao afirmar que a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta, uma vez que não se faça uso proibido pelas leis.³¹

Segundo Monteiro, que diz: “mas, exatamente a partir do século XIX, essa noção individualista começa a perder força, com o aparecimento da revolução industrial e com as doutrinas socialistas”.³²

Ainda, de acordo com Monteiro, “já no século XX, o caráter individualista da propriedade acaba sendo esvaziada com o aparecimento da chamada função social da propriedade”.³³ Esta não tem, necessariamente, inspiração socialista, antes é um conceito próprio do regime capitalista, passando, portanto, a integrar o conceito de propriedade, justificando-a e legitimando-se.³⁴

Ademais, a função, segundo Gilberto Bercovici³⁵, é o poder de dar à propriedade determinado destino, de vinculá-la a um objetivo. Isto significa que deveria ser utilizada de forma a atender aos interesses de toda a sociedade e não somente à variabilidade de gostos e ideias de seu proprietário.

²⁹ FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. *Condomínio Edilício no Novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 6.

³⁰ NETO, Antonio Pereira Melo. *Da Personificação Jurídica do Condomínio Edilício*. 2009. 58f. Monografia (Curso de Direito) – Faculdade de Ensino Superior da Paraíba – FESP, João Pessoa, p. 11.

³¹ Idem, p. 12.

³² MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 1976, p. 87.

³³ Idem, p. 87.

³⁴ BERCOVICI, Gilberto. *Constituição Econômica e Desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988*. 2005, p. 147.

³⁵ BERCOVICI, Gilberto. *Constituição Econômica e Desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988*. 2005, p. 147.

Em reconhecimento a essa função, a Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988, em seu artigo 5º, XXIII, afirma que a propriedade não poderá ser usada de forma absoluta, devendo atender à sua função social³⁶. Além desse artigo, a *Carta Magna* ainda faz menção à função social da propriedade nos artigos 170, III, e 182, § 1º.

Assim, segundo pensamento de Eros Grau:

a função social da propriedade é pressuposto necessário à propriedade privada, enquanto instrumento a garantir a subsistência individual e familiar – a dignidade da pessoa humana, pois a propriedade consiste em um direito individual, dentro de um contexto social familiar.³⁷

Vê-se então, que o domínio sobre o imóvel não ostenta mais um caráter individualista, desprendido da realidade que o cerca, mas sim uma visão social, de modo que a propriedade seja usada de acordo com os interesses da sociedade.³⁸

Dessa forma, percebe-se que a propriedade, durante anos, passou por verdadeira transformação; no início, a não aceitação de ser exclusiva e, atualmente, apesar de guardar vestígios individualistas, possui uma conotação voltada para o bem estar da coletividade.³⁹

3.2 Surgimento histórico do condomínio edilício

Há notícias sobre o Condomínio Edilício, hoje assim chamado, desde o princípio da civilização. Há registros de casas construídas por andares em Roma, aliás, antes mesmo de Roma, já se registravam traços dessa propriedade entre os sumérios.⁴⁰

Segundo Lima, alguns estudos apontam que:

³⁶ BRASIL. Constituição Federal (1988). Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 9.

³⁷ GRAU, Eros Roberto. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988 (Interpretação e Crítica)*. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 2007, pp. 232-35.

³⁸ NETO, Antonio Pereira Melo. *Da Personificação Jurídica do Condomínio Edilício*. 2009. 58f. Monografia (Curso de Direito) – Faculdade de Ensino Superior da Paraíba – FESP, João Pessoa, p. 13.

³⁹ Idem, p. 13.

⁴⁰ MALUF, C.A.D.; MARQUES, M.A.M.R. *Condomínio Edilício*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. P. 1.

A partir de 1820, coincidindo com a industrialização européia iniciam as edificações com mais de dois pavimentos em planos horizontais e com elas a formação de núcleos urbanos, os chamados *Coketowns*. A concentração populacional nas cidades gerou uma elevação no preço dos imóveis urbanos permitindo a utilização da propriedade horizontal como maneira de baratear a habitação.⁴¹

Em verdade, houve um acontecimento que indica ter iniciado a história das construções em planos horizontais, após um grande incêndio em Rennes, na França, em 1720, que consumiu parte da cidade, levando os habitantes a reorganizarem o espaço e adotarem edifícios com três ou quatro andares, usados com autonomia.⁴² Entretanto o grande marco do surgimento deste tipo de condomínio foi após a Primeira Guerra Mundial (1914-1918).

Segundo Washington de Barros Monteiro⁴³, em consequência da crise de habitações, que fez desaparecer o equilíbrio entre a oferta e a procura e se agravou com a legislação de emergência sobre o inquilinato, indefinidamente prorrogada, restringindo-se o número das construções.

Conforme Caio Mário da Silva Pereira, no decorrer da história, tendo em vista o crescimento populacional, diz-se que o mundo “encolheu”, tornando os lugares insuficientes para a concentração em massa do homem.⁴⁴ Assim, desenvolveu-se a técnica de construção que permitisse o melhor aproveitamento dos espaços e maior distribuição de encargos econômicos, mediante o edifício de apartamentos.

Ainda segundo Pereira, foi no século XX que começou a produção de condomínios habitacionais com a chegada dos arranha-céus, citando:

Projetou para o alto as edificações, imaginou acumular as residências e aposentos uns sobre os outros, criou o arranha-céu, fez as cidades em sentido vertical e, numa espécie de ironia do

⁴¹ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Direito Imobiliário registral na perspectiva civil-constitucional*. Porto Alegre: Fabris, 2004. p. 5.

⁴² PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 62.

⁴³ MONTEIRO, W.B.; MALUF, C.A.D. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. 37ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 221.

⁴⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 59.

paradoxo, apelidou-a propriedade horizontal, em razão de o edifício achar-se dividido por planos horizontais.⁴⁵

Assim, fica claro que os primeiros sinais aparentes de surgimento do condomínio edilício foram o direito romano, em que já começava a surgir em meio à sociedade. O entendimento de que já havia uma divisão jurídica e econômica do solo para os diversos proprietários, de modo a melhor utilizarem-no.

Com o passar dos anos e com o crescimento das aglomerações urbanas, o condomínio edilício cada vez mais frequente, teve grande aceitação na sociedade, não por acaso o edifício de apartamento é o tipo de obra que mais se vê sendo executado atualmente. Com o crescimento das cidades e a explosão demográfica, verifica-se uma crescente atividade na construção civil, em busca do aperfeiçoamento qualitativo, erguendo prédios cada vez mais altos e mais completos e com todo um número maior de unidades autônomas, possibilitando aos seus moradores toda diversidade de serviços.

Entretanto, com a proliferação das edificações, tornou-se mais do que necessária a regulamentação em lei acerca da matéria, assunto que foi tratado de forma tardia na legislação, em comparação aos fatos que estavam ocorrendo há algum tempo.

3.3 No Brasil: Surgimento do condomínio edilício e regulamentações

No Brasil, conforme ensinamento do desembargador João Batista Lopes⁴⁶, as Ordenações Filipinas já se referiam à “casa dos dois senhorios”, na qual um ocupava o sobrado e outro o sótão, referindo-se ao edifício.

Mas apesar das Ordenações Filipinas fazerem menção à casa dos dois senhores, o código civil de 1916 não tratou sobre o tema condomínio em edificações, que só foi regulamentado pela primeira vez com o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928.⁴⁷ Assim, até 1928 não havia normatização desse tipo de

⁴⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 60.

⁴⁶ LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 22.

⁴⁷ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas. v. 4. 24ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 226.

construção, e com isso, os usos e costumes eram as fontes utilizadas na resolução dos problemas que surgiam.

O tempo passou, a sociedade evoluiu, e a lei de 1928 foi modificada pelo Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943. Posteriormente, a Lei nº 285, de 05 de junho de 1948, alterou o artigo 1º do Decreto nº 5.481 e também revogou o Decreto-Lei de 1943. Entretanto, apenas em 16 de dezembro de 1964 é que, pela primeira vez, foi editada uma lei própria para tratar desse assunto específico, com a Lei nº 4.591, revogando o Decreto nº 5.481/28.⁴⁸ Essa lei foi a primeira que disciplinou, com profundidade, a vida em condomínio discorrendo sobre os condôminos, assembleias gerais, síndico e até sobre a constituição e extinção dos condomínios.⁴⁹ Posteriormente, foi alterada pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, antes de ser quase totalmente revogada pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Em 02 de agosto de 2004, houve algumas alterações através da Lei nº 10.931 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.⁵⁰

Em 4 de abril de 2012 a Lei nº 12.607, altera o § 1º do artigo 1.331 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

⁴⁸ NETO, Antonio Pereira Melo. *Da Personificação Jurídica do Condomínio Edilício*. 2009. 58f. Monografia (Curso de Direito) – Faculdade de Ensino Superior da Paraíba – FESP, João Pessoa, p. 14.

⁴⁹ Idem, p. 14.

⁵⁰ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.931. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 28 jul. 2014.

4 DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO - CONDOMÍNIO GERAL

4.1 Direitos do condômino

Na propriedade em comum, compropriedade ou condomínio, diz o art. 1.314: “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”.⁵¹

Monteiro cita que o dispositivo deve ser entendido neste sentido:

o condômino pode usar o imóvel de acordo com sua destinação e de modo a não impedir que os demais co-proprietários se utilizem também de seus direitos. O direito de um tem de afeiçoar-se aos dos demais, de forma a não excluí-los, ou a não prejudicá-los.⁵²

O Prof. Dr. Fábio Ulhoa Coelho, elenca em sua obra “Curso de Direito Civil - 2012”, que de acordo com tais normas (CC arts. 504, 1.314, 1.319, 1.320, 1.322, parágrafo único, 1.323, 1.325 e 1.326), os condôminos são titulares dos seguintes direitos:

*Usar e fruir a coisa objeto de condomínio.*⁵³ O coproprietário diz respeito a destinação da coisa. A maioria dos condôminos define os usos pertinentes ao bem, e nenhum deles o pode utilizar para fins diversos. O proprietário singular, atento às balizas das posturas administrativas ou derivadas de declaração de sua vontade, pode alterar a destinação da coisa livremente. O dono de fazenda de café, querendo, pode transformá-la em sítio turístico, sem dar satisfação a quem quer que seja. Já se a fazenda pertence a várias pessoas, e a maioria quer destiná-la à produção cafeeira, nenhum dos condôminos pode explorá-la como atividade turística.

⁵¹ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. v. 37ª ed. São Paulo: Saraiva: 2003. p. 207.

⁵² MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. v. 37ª ed. São Paulo: Saraiva: 2003. p. 208.

⁵³ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 100.

A segunda limitação resulta da compatibilização do exercício dos direitos de uso e fruição da coisa com a indivisão da propriedade.⁵⁴ Em outros termos, nenhum condômino pode excluir qualquer dos demais do uso e fruição do bem comum. Nenhum deles pode apropriar-se sozinho da coisa em condomínio, impedindo de qualquer forma que os demais condôminos exerçam também seu direito de propriedade. Claro que o uso e fruição simultâneos da coisa depende de acordo entre os interessados. Se dois irmãos são condôminos de casa de veraneio, eles devem estabelecer o critério de sua utilização harmoniosa do bem. O critério será, normalmente, temporal (definem as épocas em que cada um pode usar toda a casa) ou espacial (definem os cômodos que cada um pode usar, a qualquer tempo, e quais são de uso comum), mas pode ser de qualquer espécie, desde que eleito de comum acordo (sorteio, ordem de chegada, etc.). É óbvio que o proprietário singular não se depara com nenhum limite parecido com esse, podendo usar e fruir a coisa a qualquer tempo e em toda sua extensão.

*Alienar ou gravar a fração ideal.*⁵⁵ No condomínio geral voluntário, o Condômino tem o direito de alienar a fração ideal sobre o bem objeto de propriedade. Sendo este divisível, a alienação pode ocorrer a qualquer tempo, independentemente de consulta aos demais condôminos. Quando o condomínio disser respeito à coisa indivisível, a alienação pressupõe o respeito ao direito dos demais condôminos à preferência. Quer dizer, dependendo da natureza da coisa objeto de propriedade condominial, se divisível ou indivisível, será mais ou menos livre o exercício do direito de alienar a fração ideal titulada pelo condômino. Como a lei assegura aos condôminos de coisa indivisível a preferência na aquisição da fração ideal, aquele que a pretende vender não pode concluir a transferência ao terceiro com quem negocia a venda sem antes dar aos coproprietários a oportunidade de a comprar por igual preço. Não manifestando nenhum dos demais condôminos interesse em adquirir a fração ideal oferecida, considera-se ao interessado livre para a alienar.

⁵⁴ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 100.

⁵⁵ Idem, p. 100.

Igual condição (preferência dos condôminos) deve ser observada na submissão da fração ideal sobre coisa indivisível como hipoteca ou penhor, já que a execução judicial da garantia real importará também sua alienação.

No exercício do poder de dispor juridicamente da fração ideal da coisa em condomínio, portanto, o coproprietário pode estar mais coagido que o proprietário singular. Obrigando-o a limitações ditadas pela indivisão. É bem verdade que a fração ideal de bem objeto de copropriedade, principalmente se indivisível, não costuma ser frequentemente negociada com terceiros. O interesse em ser condômino não é tão disseminado quanto o de se tornar proprietário único. Exatamente em razão das limitações impostas ao poder de usar, fruir e dispor da coisa, bem como da complexidade inerente à relação condominial, a procura por negócios de aquisição ou oneração de frações ideais em condomínio indivisível é bem pequena.⁵⁶ Ocorrendo, porém, interesse de alguém em tais negócios, o condômino, depois de oferecer sua parte ideal aos coproprietários em igualdade de condições, estará inteiramente livre para o celebrar caso nenhum deles se interesse em ampliar sua porção condominial.

Para que o coproprietário de coisa divisível seja obrigado a dar preferência aos demais na hipótese de pretender aliená-la, é necessária expressa previsão nesse sentido na convenção condominial.

*Defender a posse e reivindicá-la de terceiro.*⁵⁷ No exercício desse direito o condômino se encontra em idêntica situação jurídica que o possuidor ou proprietário singular. A defesa da posse da coisa objeto de copropriedade contra ameaça, turbção ou esbulho, bem como a sua reivindicação de quem injustamente a possui, pode ser buscada por qualquer condômino isolado. Tanto para o ajuizamento da ação possessória ou petítória como para o exercício da auto-tutela dos direitos possessórios, quando cabível, o condômino não necessita do concurso dos demais. Cada um individualmente enfeixa em suas mãos todos os poderes reivindicatórios de proprietário e os direitos do possuidor.

⁵⁶ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. P. 101.

⁵⁷ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. P. 101-02.

*Participar das deliberações sobre a coisa.*⁵⁸ O bem objeto de propriedade condominial deve ser destinado, usado, fruído e administrado da forma que melhor atenda aos interesses predominantes entre os condôminos. A vontade da maioria deles prevalece sobre a da maioria nas deliberações atinentes a tais aspectos da coisa em copropriedade. Todos, porém, têm o direito de participar dessas deliberações.

Segundo Ulhoa, a participação dos condôminos na deliberação não é igualitária. A lei estabelece que a maioria será calculada pelo valor dos quinhões (CC, art 1.325).⁵⁹ Desse modo, se há três condôminos, mas um deles é titular de dois terços das frações ideais e os outros dois dividem o terço restante em partes iguais, ao primeiro caberá sozinho definir o interesse predominante no condomínio. Ainda assim, nesse exemplo, em caso de discordância com os demais condôminos, o titular de dois terços do condomínio seja numericamente minoritário, é a vontade dele que prevalece, porque representa a maioria dos quinhões.⁶⁰ É esse preceito, porque os riscos nas decisões são proporcionais à participação do condômino na propriedade condominial. Quanto maior a participação do condômino, maior o risco assumido em decorrência das decisões adotadas. Havendo dúvidas acerca do valor do quinhão, ele será avaliado judicialmente (art. 1.325, § 3º).⁶¹

Em princípio, para ser aprovada qualquer proposta na comunhão de condôminos, basta que a maioria deles apóie.⁶² Em uma só hipótese a lei obriga a validade da decisão à concordância unânime dos condôminos: a transferência da posse, uso ou fruição do bem a terceiros estranhos ao condomínio. Para determinação e definição dos critérios, aprovação das despesas, escolha do administrador e outras decisões, a maioria dos condôminos interpreta o interesse predominante no condomínio.

As deliberações tomadas pela maioria absoluta dos condôminos – proporcionalmente aos quinhões que titulam – são obrigatórias (CC, art. 1.325, §

⁵⁸ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. P. 101-02.

⁵⁹ Idem, p. 101.

⁶⁰ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 101-02.

⁶¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.331.

⁶² ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 101-02

1º),⁶³ ou seja, vinculam todos os coproprietários, mesmo os que votaram vencido ou se omitiram.⁶⁴ Atende o requisito da maioria absoluta a manifestação favorável por parte de condômino ou condôminos que titulam mais da metade dos quinhões em que se divide o condomínio. Se a deliberação, por exemplo, é aprovada em reunião, nem sempre será suficiente para a sua validade o voto favorável da maioria dos presentes, mesmo se adotando a regra da proporcionalidade pelo valor do quinhão. Se a maioria dos presentes também não corresponder à das frações ideais, a deliberação não será obrigatória.

Se a maioria absoluta não for alcançada na votação de certa proposta, qualquer condômino pode levar a questão a juízo (CC, art. 1.325, § 2º).⁶⁵ O que votou favoravelmente à aprovação pode, provando que a proposta atende ao interesse geral da comunhão, propor ação destinada a alterar o sentido do voto dos condôminos que a ela se opuseram. O juiz, nesse caso, supre a vontade dos demandados se considerar que o voto proferido está em conflito com o interesse geral. De outro lado, o condômino que votou pela rejeição pode requerer ao juiz que declare não corresponder a proposta em votação ao mais interessante para a comunhão de condôminos. Provando esse condômino o fundamento de seu pedido, o juiz profere decisão que confirma a pertinência da rejeição da proposta. Se, por fim, a maioria absoluta não foi alcançada em razão de empate, qualquer condômino pode requerer ao juiz que desempate a questão no interesse do condomínio.⁶⁶

Para que prevaleçam outros critérios na apuração da vontade predominante na comunhão de interesses, é necessária expressa previsão na convenção. Assim, apenas se devem computar os votos por condômino, desprezando-se o valor da parte ideal de cada um, ou adotar *quorum* de deliberação diverso do da maioria absoluta, quando cláusula da convenção de condomínio o estabelecer de forma expressa.⁶⁷ Na falta ou incerteza da disposição convencional, aplicam-se os critérios da lei.

⁶³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.331.

⁶⁴ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. P. 102.

⁶⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.331.

⁶⁶ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 102.

⁶⁷ Idem, p. 102.

*Participar dos frutos da coisa.*⁶⁸ Os frutos da coisa objeto de condomínio pertencem aos condôminos, que os titulam proporcionalmente ao respectivo quinhão (CC, art. 1.326). Assim sendo, se, por exemplo, o barco em condomínio é alugado, o valor do aluguel será destinado a cada condômino, observada a proporção de seu quinhão na copropriedade. A regra da distribuição dos frutos entre os condôminos tem aplicação ainda que eles sejam resultantes de investimento feito exclusivamente por um ou parte deles (art. 1.319 da primeira parte). Se, na fazenda da copropriedade de *Antonio e Benedito*, o primeiro semeou, cultivou e colheu, as suas despesas, algum produto agrícola, o resultado líquido da venda deve ser repartido com o outro. *Antonio* não tem o direito nem a qualquer retribuição pela iniciativa que tomou, podendo apenas reembolsar-se dos custos para que não ocorra o enriquecimento indevido de *Benedito*.

*Exigir o fim do condomínio.*⁶⁹ A qualquer tempo, o condômino pode desligar-se do condomínio mediante a alienação da fração ideal, como visto. Mas, se não conseguir encontrar interessado (ou se o que encontrou não foi aprovado pelos demais condôminos, no exercício do direito de veto eventualmente previsto em convenção), poderá exigir o fim do condomínio. É da essência do condomínio geral voluntário que ninguém está obrigado a ficar vinculado a ele contra a vontade; não fosse assim, obviamente não seria voluntário o condomínio.

Quando a coisa é divisível, o condômino tem o direito de exigir sua divisão como forma de encerrar a copropriedade. Cada condômino recebe uma parte do bem da qual se torna o único proprietário.⁷⁰ A divisão deve ser material e jurídica. Lembre-se, os bens naturalmente divisíveis podem tornar-se indivisíveis por determinação da lei ou por vontade das partes (CC, art. 88).⁷¹ Além disso, se a divisão física importar diminuição considerável a coisa (CC, art. 87). Quer dizer,

⁶⁸ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 102-03.

⁶⁹ Idem, p. 102.

⁷⁰ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 102.

⁷¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 97.

apenas sendo a divisão do bem materialmente possível, economicamente viável e juridicamente permitido, poderá o condômino pleitear o encerramento do condomínio por via da divisão.⁷²

O fracionamento do bem é feito atendendo à proporção do quinhão de cada condômino. Esse critério, contudo, nem sempre é fácil de observar. A divisão de imóvel de grande extensão em princípio parece fácil, bastando repartir o solo em porções correspondentes às frações ideais.⁷³ Mas as dificuldades nessa proporcionalização aparecem quando se verifica que determinadas benfeitorias que valorizam o terreno (uma casa, por exemplo) ficarão necessariamente numa das partes, ocasionando desequilíbrio na divisão. Na verdade, a cada condômino na divisão da coisa divisível feita para pôr fim ao condomínio, deve ser atribuída parte dela cujo valor de mercado corresponda ao seu quinhão. Na divisão do imóvel, interessa verificar não se cada condômino ficou com parte do terreno em tamanho proporcional à fração que titulava, mas se o valor do que lhe foi destinado atende à regra da proporcionalidade. Para finalizar o condomínio de coisa divisível, normalmente será necessário fazer a avaliação dela por inteiro e das partes em que se propõe dividir.

Por convenção, os condôminos podem estabelecer que durante certo prazo não se dividirá o bem objeto de propriedade condominial.⁷⁴ Esse prazo será de até 5 anos, passíveis de renovação. Se a indivisão resultar de cláusula de contrato de doação ou testamento, não poderá perdurar por mais de 5 anos, ficando a renovação nesse caso sujeita à vontade dos donatários ou beneficiários da disposição de última vontade (CC, art. 1.320, §§ 1º e 2º). A indivisão decorrente de convenção, doação ou testamento pode ser interrompida por decisão judicial, se o condômino interessado no encerramento do condomínio justificá-la a partir de graves razões, como por exemplo a desinteligência entre os coproprietários, como consta no (CC, art. 1.320 § 3º).⁷⁵

Sendo indivisível (material, econômica ou juridicamente) o objeto da propriedade condominial, seu encerramento se faz mediante a outorga da coisa a qualquer dos condôminos que se interesse por titulá-la singularmente. Claro que o

⁷² ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 102.

⁷³ Idem, p. 102.

⁷⁴ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 103.

⁷⁵ Idem, p. 103.

condômino outorgado deve indenizar os demais, pagando-lhes o preço correspondente ao das respectivas frações ideais. Não chegando os condôminos, contudo, a acordo relativamente a qual deles caberá a propriedade singular, ou ao valor das indenizações, o fim do condomínio será feito mediante a venda da coisa a terceiros. Nesse caso, o dinheiro líquido apurado com o negócio é dividido entre os condôminos proporcionalmente aos respectivos quinhões. (CC, art. 1.322).⁷⁶

O condômino pode abdicar ao direito de exigir o fim do condomínio da coisa divisível ou indivisível, porque se trata de direito disponível. A renúncia pode abrigar-se na convenção condominial ou em qualquer outra declaração negocial. Ela é particularmente usual nos condomínios constituídos para a exploração em comum da atividade econômica.

*Ter preferência na alienação de fração ideal ou na locação da coisa.*⁷⁷ Por fim, o condômino tem o direito de preferência na alienação de fração ideal referente a coisa indivisível (CC, art. 504) ou na locação do bem objeto de copropriedade (art. 1.323, *in fine*).

Sendo indivisível o bem em condomínio, o condômino sofre restrição no direito de dispor da fração ideal. Ele não a pode alienar a terceiros estranhos à comunhão se outro condômino também a quiser em igualdade de condições. Aquele que pretender vender sua parte ideal, assim, é obrigado a informar de sua intenção aos demais (por meio claro, normalmente correspondência com aviso de recebimento (AR) ou notificação extrajudicial), fixando-lhes prazo para manifestar eventual interesse. Não havendo interessado em adquirir a fração ideal pelo preço e condições negociadas com o terceiro estranho ao condomínio, o notificante fica livre para celebrar o contrato com este último. O condômino que não tiver sido avisado da intenção de venda pode nos 180 dias seguintes a esta, depositar em juízo o valor pago pela fração ideal e se tornar seu titular.⁷⁸

Se mais de um condômino se interessar pela aquisição da fração ideal, terá preferência o que possuir na coisa comum benfeitorias de maior valor. Na falta de

⁷⁶ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 103.

⁷⁷ Idem, p. 103-04.

⁷⁸ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 104.

benfeitorias, preferirá o condômino titular de maior fração ideal. Sendo iguais as frações tituladas pelos interessados, divide-se a oferecida entre os que providenciarem o depósito judicial da parte correspondente do preço (CC, art. 504, parágrafo único).⁷⁹

O direito de preferência da lei não alcança a alienação de fração ideal de bem divisível nem a celebrada com quem já era condômino, inclusive quando indivisível a coisa.⁸⁰ Nesses casos, a preferência só existe se prevista em cláusula expressa na convenção condominial.

De outro lado, se a maioria decidir alugar o bem e se houver interesse de qualquer condômino em ser o locatário nas mesmas condições que as negociadas com terceiros, será dele a locação.⁸¹ Quando mais de um condômino se interessar em exercer a preferência na locação da coisa, devem ser observados, por analogia, os mesmos critérios legalmente estabelecidos para a hipótese de alienação: valor das benfeitorias, medida da fração ideal e repartição entre os interessados. Não sendo, contudo, possível dividir a locação entre os condôminos exercentes da preferência, deve ser locatário aquele que melhorar a proposta do terceiro de forma mais vantajosa para a comunhão.⁸² A importância da vantagem cabe à maioria dos condôminos.

4.2 Deveres do condômino

A superação dos conflitos de interesse entre condôminos, no condomínio voluntário geral, guia-se também pelos deveres previstos em lei.⁸³ A imputação de dever, a rigor, representa apenas um modo invertido de a norma jurídica definir um direito. Sempre que a lei confere dever a condômino, está assegurando aos demais o direito de exigir o seu cumprimento.

São deveres dos condôminos, de acordo com a lei:

⁷⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 609.

⁸⁰ Idem, p. 609.

⁸¹ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 104.

⁸² Idem, p. 104.

⁸³ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 104.

*Contribuir com as despesas da coisa.*⁸⁴ As despesas com a manutenção e conservação da coisa objeto de condomínio correm por conta dos condôminos, cabendo a cada um arcar com parcela proporcional ao seu quinhão (CC, art. 1.315). As providências reclamadas pela manutenção ou conservação do bem, assim como as despesas para as atender, serão definidas pela maioria absoluta dos condôminos. Desse modo, sendo o entendimento majoritário o de ser conveniente, útil ou necessária certa medida para a manutenção ou conservação da coisa, mesmo os condôminos dissidentes estão obrigados a concorrer com suas parcelas nas despesas correspondentes. Claro que, se a maioria abusar de seus direitos, incorrerá em ato ilícito, podendo o prejudicado se socorrer do judiciário para buscar a invalidação da deliberação. Também são repartidos entre os condôminos os ônus da copropriedade, como, por exemplo, os impostos e taxas por elas incidentes.

Somente o condômino que renunciar a sua parte ideal libera-se da obrigação de contribuir com o pagamento das despesas com manutenção e conservação do bem em condomínio (CC art. 1.316).⁸⁵ Beneficiário da renúncia será o condômino ou condôminos que assumirem o pagamento (§ 1º). Considere que um imóvel pertence a *João, Manoel e José*, mas o primeiro não quer pagar sua parcela no IPTU e despesas com sua manutenção do bem. A negação do pagamento só será justa se *João* declarar que renuncia a sua fração ideal sobre o imóvel. Nesse caso, ela é transferida a *Manoel ou José*, dependendo de quem pagar as parcelas das despesas e ônus das responsabilidades de *João*.

Enquanto o condômino não manifestar-se a declaração de vontade no sentido da rejeição à fração ideal, ele é mero inadimplente, exposto apenas à consequência de responder pelos consectários legais (juros, correção monetária e indenização) e pelos estatuídos em convenção (multa, suspensão do direito de usar o bem comum, etc.). Quer dizer, conserva a titularidade da fração ideal mesmo que suas partes nas despesas comuns venham a ser paga por um dos demais condôminos.⁸⁶ A lei não

⁸⁴ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 104.

⁸⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1325.

⁸⁶ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 104.

diz que o inadimplemento da contribuição às despesas de manutenção ou conservação da coisa importa renúncia à fração ideal; dita apenas que esta última implica a dispensa do pagamento daquelas.

*Abster-se de dar posse da coisa a terceiro.*⁸⁷ O condômino não pode dar posse, uso e fruição da coisa comum a terceiros estranhos ao condomínio sem o consenso dos demais (CC, art. 1.314, parágrafo único). Nesse caso, não basta a vontade da maioria para a validade da autorização de transferência da posse, uso ou fruição, sendo indispensável a unanimidade dos condôminos. Isso porque a lei fala em consenso e não deliberação.

*Responder pela sua parte nas dívidas comuns.*⁸⁸ Quando todos os condôminos contraem dívida e não se pactua a solidariedade, cada um corresponde somente a parte proporcional ao seu quinhão (CC, art. 1.317). De outro lado, quando um deles assume a obrigação que aproveita ao condomínio cada um responde ao devedor em regresso pela parte proporcional à sua fração ideal (CC, art. 1.318).⁸⁹ Se a posse dos condôminos precisa ser defendida e somente um deles estava presente para adotar as medidas de defesa, e, para custear, precisou contratar mútuo bancário, perante o banco credor ele é o único responsável; pagando a dívida feita em proveito de todos, porém, o condômino mutuário terá o direito de cobrar dos demais a cota-parte do valor mútuo.

Segundo Ulhoa, “a mesma regra se aplica analogicamente a qualquer outra despesa adiantada por condômino quando aproveitar ao condomínio, mesmo que o pagamento seja feito com recursos próprios e não provenientes de mútuo”.⁹⁰

*Responder pelos danos infligidos à coisa.*⁹¹ Se qualquer dos condôminos causar danos à coisa, responde pela indenização aos

⁸⁷ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 104.

⁸⁸ Idem, p. 105.

⁸⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1326.

⁹⁰ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 105.

demais (CC, art. 1.319). Ex: se *Evaristo* que divide a propriedade de um automóvel com *Fabício*, ao conduzi-lo, causa acidente de trânsito, será exclusivamente dele a responsabilidade por pagar a totalidade da indenização, incluindo o conserto do bem objeto do condomínio. Ocorrendo no acidente a perda total do veículo, *Evaristo* deve pagar a *Fabício*, o equivalente a metade de seu valor.

⁹¹ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 105.

5 A ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO NA LEGISLAÇÃO ATUAL

5.1 Convenção e regimento interno

A Convenção do Condomínio Edilício é composta por normas internas como regras de convivência entre os moradores, formas de administração, formas de utilização das partes comuns, previsão de aplicação de sanções, etc. É um regime jurídico próprio pelo qual os condôminos serão submetidos. A Convenção possui um caráter normativo e lógico.

Neste sentido, cita em sua obra, o autor Caio Mário da Silva Pereira:⁹²

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que utilizam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a convivência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos que implicam na instituição de um estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, ou convenção do condomínio.

Devemos observar que apesar do caráter normativo da Convenção, que ela não pode justapor-se à lei, sob pena de anulação.

O autor Silvio Rodrigues,⁹³ numa de suas obras, aponta a limitação do Regimento Interno em relação à Convenção:

Não podem suas normas alterar ou ultrapassar as da Convenção; sob esse aspecto, a situação é equiparável à dos decretos em relação às leis, no plano do direito público; devem apenas complementar. Em virtude disso, às vezes, especialmente nos

⁹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10^a. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 123.

⁹³ RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil – Direito das Coisas*. v. 5. 28^a ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p 218.

prédios pequenos, a fim de evitar o duplo trabalho, o Regulamento é incorporado à Convenção, formando um único documento; é preferível, porém, que tais peças se apresentem em documentos separados.

A Convenção determina os padrões legais mínimos do condomínio enquanto o Regimento Interno trata de questões específicas de convivência.

Conforme dispõe o artigo 1.334, inciso V, do Código Civil,⁹⁴ o Regimento Interno é parte obrigatória da Convenção, sendo assim, também deve ser respeitado por todos.

Podemos dizer que o regimento interno é um conjunto de normas que visam regulamentar questões de conduta e comportamento dos moradores, a fim de haver uma melhor convivência entre os condôminos e de melhorar a forma de administração do condomínio.

Alguns dos assuntos que são estabelecidos no regimento interno, são regras sobre o uso das áreas comuns, uso da piscina, permanência de animais, funções do zelador, horários permitidos para mudança e visitas de prestadores de serviços, etc.

Para que seja aprovado o regimento interno, apesar de não haver uma regulamentação expressa sobre o assunto é prudente que o regimento seja aprovado em assembleia geral, convocada para tal fim e que seja aprovado por dois terços dos condôminos, já que para sua alteração, bem como da convenção, a lei civil exige um *quorum* de dois terços (art. 1351, Código Civil).⁹⁵

5.2 Conceito de condomínio

O condomínio ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem.

Tecnicamente, e segundo a legislação brasileira, temos expressa que é a ideia do direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto. No Brasil tem-se o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, e todas envolvidas tem iguais direitos, de forma ideal, sobre o todo e cada uma de

⁹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1339.

⁹⁵ MALUF, C.A.D.; MARQUES, M.A.M.R. *Condomínio Edilício*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p 119.

suas partes.⁹⁶ Todavia, o poder jurídico atribuído a todos na sua integralidade. Cada condômino tem garantido uma fração ou cota da coisa.

⁹⁶ WIKIPÉDIA. A Enciclopédia Livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Condom%C3%ADnio>> Acesso em: 26 jun. 2014.

6 DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO - CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condômino tem livre arbítrio sobre a sua unidade, ou seja, pode alugá-la, emprestá-la, cedê-la, etc. Entretanto, sem infringir as normas do Regimento Interno, da Convenção e da legislação vigente.⁹⁷ Tem direito ainda de usar as partes comuns, porém, conforme a sua destinação. Todavia, estaria alterando a finalidade quando usa como comércio o espaço que deve ser destinado à residência, conforme prevê a convenção.

Entre o condômino e o condomínio não existe relação de consumo. O condomínio não se enquadra no conceito legal de fornecedor, já que não é empresário, não oferece ao mercado nenhum serviço e não pode ter lucro com sua atividade (CDC, art. 3º).⁹⁸ Trata-se da mera comunhão de interesses dos proprietários de unidades autônomas de certo edifício (ou de qualquer outra forma de organização do espaço urbano de moradia ou trabalho). Os condôminos não são os consumidores de serviços do condomínio, mas os sujeitos de direito cujos interesses comuns justificam a formação dessa entidade despersonalizada.⁹⁹ Evidentemente, podem existir conflitos entre o condomínio e o condômino, do mesmo modo que se desentendem a sociedade e um sócio, a associação e um associado, a massa falida e um credor etc.¹⁰⁰ Tais conflitos, contudo, não são superáveis em função das regras estabelecidas para disciplina das relações de consumo, porque não se enquadra o condomínio no perfil legalmente estatuído para o fornecedor.

Por inexistir relação de consumo, disciplinam os direitos e deveres do condômino exclusivamente o disposto no Código Civil.¹⁰¹ As normas estabelecidas em lei para a defesa dos consumidores não são aplicáveis ao condômino em suas relações com os demais coproprietários ou com o conjunto deles.

Desse modo, pelos danos sofridos pelo condômino em razão de ato ou fato atribuído a responsabilidade ao condomínio responde este sempre por culpa, e

⁹⁷ SCHATZER, Débora de Freitas. *O Condomínio Edilício e sua Representação*. 2013. 75f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade Municipal de São Caetano do Sul, São Caetano do Sul. p. 29.

⁹⁸ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 799.

⁹⁹ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 110.

¹⁰⁰ Idem, p. 111

¹⁰¹ Idem, p. 111

nunca objetivamente. Além disso, não existem restrições legais ao modo de cobrança das contribuições condominiais em atraso, sendo legítimo qualquer um adotado pelo condomínio que não configure abuso de direito.¹⁰² Também não se produz a inversão do ônus que serve de prova em favor do condômino, ainda que haja semelhança com a verdade em sua alegação, e assim por diante.

A lei equipara, na matéria concernente ao exercício dos direitos e atendimento aos deveres do condômino, ao proprietário da unidade autônoma os promitentes compradores e cessionários de direitos a ela relativos. Pequeno erro de revisão do texto legal importou a indevida localização do dispositivo, como parágrafo do artigo referente ao conteúdo da convenção condominial (CC, art.1.334, § 2º).¹⁰³ A equiparação legal, na verdade, deveria abrigo-se em dispositivo com remissão aos pertinentes aos direitos (art. 1.335) e deveres (art. 1.336) dos condôminos. De qualquer modo, em razão da equiparação, quando a unidade autônoma foi prometida à venda, o promitente comprador será titular dos mesmos direitos e responsável pelos mesmos deveres impostos por lei aos proprietários; assim também o cessionário de direitos sobre a unidade autônoma, na hipótese de cessão.¹⁰⁴ Quer dizer, na assembleia de condôminos, os promitentes compradores e os cessionários presentes são os titulares do direito de voz e voto, e não os proprietários; a contribuição condominial deve ser cobrada, em princípio, deles e apenas subsidiariamente dos proprietários, e assim por diante.

6.1 Direitos do condômino

O primeiro é o de “usar, fruir e livremente dispor da unidade autônoma” (CC, art. 1.335, I).¹⁰⁵

Como titular do direito de propriedade sobre a unidade autônoma, o condômino tem sobre ela, em princípio, os poderes de qualquer outro proprietário, quais sejam, o de usar, fruir e dispor da coisa. Note, porém, que o advérbio *livremente* não se liga, no texto da lei, senão ao poder de dispor. Isso porque o

¹⁰² ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 111.

¹⁰³ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 244.

¹⁰⁴ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 111.

¹⁰⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.342.

proprietário da unidade autônoma de condomínio edilício não tem inteira liberdade para usá-la ou dela fruir. Não pode explorar atividades econômicas no apartamento de prédio residencial, ainda que o zoneamento da Prefeitura o permita. Também não pode destinar sua loja no *shopping center* à moradia de quem quer que seja. Se a convenção limita o uso do escritório a determinados segmentos de comércio ou prestação de serviços, não o poderá utilizar em outras atividades econômicas.¹⁰⁶ Em resumo, o poder de usar e fruir a unidade autônoma não é tão amplo quanto na propriedade em geral, porque deve acomodar-se às exigências impostas pela natureza do condomínio edilício.¹⁰⁷

Outra limitação ao direito de fruir a unidade autônoma diz respeito à preferência legalmente atribuída aos demais condôminos, na hipótese de qualquer deles resolver locar a vaga na garagem (CC, art. 1.338).¹⁰⁸ Apenas se nenhum dos condôminos se interessar pela locação ela poderá ser oferecida a estranhos ao condomínio.

O segundo direito titulado pelo condômino é o de “utilizar as partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores” (CC, art. 1.335, II).¹⁰⁹

As partes comuns são de uso de todos os condôminos, mas há duas limitações a serem observadas. De um lado, a utilização deve respeitar a natureza da área comum ou preceitos da convenção.¹¹⁰ Não pode o condômino recorrer esse direito, por exemplo, para guardar pertences na portaria ou no salão de ginástica do prédio. Também não pode ingressar nas casas das máquinas ou na sala da administração se não houver motivo justificável. De outro lado, a lei limita também o exercício do direito de usar as áreas comuns em razão da utilização simultânea da mesma área por outro condômino. Áreas como, salão de festa, quadra de tênis, ou bens, como exemplo a esteira na sala de ginástica, que só podem ser utilizados por um condômino de cada vez. Para eles, a convenção do condomínio ou o regimento interno devem estabelecer os critérios de uso, de modo que todos tenham iguais

¹⁰⁶ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 112.

¹⁰⁷ Idem, p. 112.

¹⁰⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.347.

¹⁰⁹ Idem, p. 1342.

¹¹⁰ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 112.

oportunidades de desfrutar da propriedade comum. O condômino que reserva, na forma prevista na convenção ou regimento, o salão de festas para o aniversário do filho não está obrigado a receber no evento todos os vizinhos de prédio. Pode, durante o prazo da reserva, utilizar o bem comum de forma exclusiva. Mas em relação às demais áreas ou bens, porém, em que o uso por um condômino não impede o concomitante uso por outro, ninguém tem direito de exclusividade.¹¹¹ O condômino que está praticando atividade esportiva na quadra do prédio não tem o direito de impedir que crianças do condomínio brinquem nela ao mesmo tempo, por exemplo.

O terceiro e último direito do condômino é o de voz e voto nas assembleias do condomínio (CC, art. 1.335, III).¹¹² Sendo cotitular da propriedade em comum tem reconhecido o direito de decidir como ela será usada e administrada.

Para o exercer, porém, deve estar quite com a contribuição condominial. O condômino que deixou de pagar qualquer contribuição, ordinária ou extraordinária, tem legalmente suspenso o direito de participar da assembleia de condomínio enquanto não emendar a mora, com os consectários devidos.¹¹³ A suspensão atinge tanto o direito de participar das discussões dos temas que constam da ordem do dia como das deliberações que devem ser adotadas acerca deles através do voto em assembleia. Mesmo o condômino que discorda do pagamento de determinada parcela que lhe foi cobrada sofre a limitação nos direitos de voz e voto. Ele não pode simplesmente deixar de cumprir a obrigação; se considera indevida a parcela, deve buscar em juízo a invalidação da cobrança.

6.2 Deveres do condômino

Quanto aos deveres, listam-se quatro na lei.

O primeiro, e mais importante, é o de “contribuir para as despesas do condomínio” (CC, art. 1.336, I).¹¹⁴

¹¹¹ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 112.

¹¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.342.

¹¹³ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 112

¹¹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.342-43.

Em toda propriedade condominial, a manutenção e a administração da coisa devem ser custeadas pelos coproprietários. O prédio reclama pintura de tempos em tempos, os salários dos empregados e a remuneração dos prestadores de serviços precisam ser pagos, a limpeza das áreas comuns consome materiais que devem ser adquiridos e assim por diante.

As despesas do condomínio, tanto as ordinárias como as extraordinárias, devem ser rateadas entre os condôminos. O critério de rateio será o previsto na convenção. Em caso de omissão, caberá fixar a contribuição proporcionalmente à fração ideal de cada condômino (CC, art. 1.336).¹¹⁵ Assim, se o apartamento da cobertura é duplex e a ele corresponde fração ideal nas partes comuns do edifício superior às dos demais andares, também será proporcionalmente maior a contribuição condominial devida pelo seu proprietário. É justo que assim seja, porque os condôminos usam as partes comuns de modo diferenciado, mas medir exatamente a diferença para refleti-la no valor da contribuição nem sempre é possível ou factível.¹¹⁶ Senão, veja-se. Os moradores dos andares mais altos aparentemente consomem, ao usarem o elevador, mais energia elétrica que os dos pavimentos inferiores; mas, se o apartamento do primeiro andar é habitado por família numerosa e com diversos empregados, enquanto no do último, mora sozinho um viúvo, a relação pode inverter-se. Outro exemplo está no uso da água, que a concessionária cobra do condomínio pelo gasto global, embora os condôminos a utilizem em quantidades diferentes. Individualizar, nesses casos, a parte cabível a cada condômino seria impossível, custoso ou subjetivo.¹¹⁷ A proporção fixada em função do tamanho da unidade autônoma, assim, surge como o critério objetivo para determinar a diferença. Evidente que, prevendo a convenção outro critério para a divisão das despesas do condomínio, descarta-se a proporção fundada na parte ideal.

Ficam fora do rateio e devem ser suportadas apenas pelos beneficiados as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de alguns dos condôminos (CC, art. 1.340).¹¹⁸

¹¹⁵ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15^a. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 244.

¹¹⁶ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4^a ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 113

¹¹⁷ Idem, p. 113.

¹¹⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2^a ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.349.

Um bom exemplo são os condôminos do andar térreo que não devem pagar as despesas com elevadores, pois não fazem uso do mesmo.¹¹⁹ De qualquer forma, a convenção pode dispor diferentemente e determinar que todos os condôminos concorram para todas as despesas.

O segundo dever do condômino é o de “não realizar obras que comprometam a segurança da edificação” (CC, art. 1.336, II).¹²⁰

No interior da unidade autônoma, o condômino pode fazer toda e qualquer alteração que desejar, desde que não interfira com a segurança do prédio.¹²¹ Se o condômino quer derrubar a parede que divide dois cômodos, para uni-los, pode fazer a obra, porém deverá solicitar uma autorização ao síndico e apresentar um projeto assinado junto com uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) expedida por um engenheiro ou um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) expedido por um arquiteto detalhando o que será feito, com isso caberá ao síndico autorizar ou não a reforma do imóvel.

O terceiro dever legalmente imposto ao condômino também é de abstenção e diz respeito a mudanças na unidade autônoma, isto é, às alterações de “forma e cor da fachada, das partes e esquadrias externas” (CC, art. 1.336, III).¹²²

O condômino não pode introduzir nenhuma mudança no aspecto externo de sua unidade autônoma, porque isso interfere na estética do edifício. Salvo se a convenção permitir, cada condômino deve manter inalteradas as partes externas de sua unidade, para que o edifício conserve a harmonia inicialmente concebida para ele.¹²³ “Se cada proprietário pudesse livremente dotar a unidade de qualquer aparência externa, o resultado muito provável seria a desarmonia estética da edificação, afetando os interesses do conjunto de condôminos”.¹²⁴ Registro, contudo, que, no exame do cumprimento desse dever, o juiz não pode ignorar, de um lado, o desenvolvimento tecnológico, evolução do mercado de consumo e necessidades novas ditadas pela segurança dos habitantes do prédio. Deve, ao contrário, flexibilizar a norma em função desses valores. Veja-se o caso do ar-condicionado

¹¹⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1349.

¹²⁰ Idem, p. 1342.

¹²¹ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 113.

¹²² BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 244.

¹²³ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 114.

¹²⁴ Idem, p. 114.

nos edifícios de escritório erguidos em São Paulo até os anos 1970, não eram comuns as instalações para ar-condicionado, centrais ou não. Condicionamento de ar não era, a rigor, hábito de consumo dos paulistanos, já que a cidade não costumava passar por períodos prolongados de calor intenso. Mudaram não só o clima como também os hábitos dos moradores da cidade. A solução, nos edifícios mais antigos, foi colocar aparelhos de ar-condicionado na parte externa dos escritórios. Sob o ponto de vista estético, ela é inegavelmente ruim, mas não se pode obstar o acesso dos condôminos a esse importante item de conforto, contudo deve haver uma padronização determinada em assembleia.¹²⁵ Também não há como impedir o condômino com filhos pequenos de instalar na varanda do apartamento redes de proteção, porque a desordem estética deve ser por todos suportada em função do aumento da segurança que elas proporcionam.

Finalmente, o quarto dever dos condôminos é o de usar a unidade autônoma conforme a natureza do condomínio e conviver com os demais condôminos com civilidade. Diz a lei que o condômino deve “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes” (CC, art. 1.336, IV).¹²⁶ O condômino tem, assim, o dever de respeitar a natureza do edifício em que mora ou trabalha e ser sempre um bom vizinho.¹²⁷ Descumprir esse dever, por exemplo, o condômino que produz ruído demasiado alto, possui animais de estimação em desacordo com a convenção, realiza transporte de mobiliários em horários não permitidos, ou tenha uma conduta incorreta de desrespeito ao próximo.

6.2.1 Sanções ao descumprimento dos deveres

Variam os parâmetros legais referentes às sanções a que ficam expostos os condôminos que descumprem seus deveres.¹²⁸

O descumprimento do principal dever do condômino, que é o de pagar sua parte nas despesas do condomínio, importa a obrigação de o inadimplente suportar

¹²⁵ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 114.

¹²⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.342.

¹²⁷ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 114

¹²⁸ Idem, p. 114.

os consectários. De acordo com a lei, ele fica sujeito a pagar os juros moratórios e multa previstos na convenção de condomínio (CC, art. 1.336, § 1º).¹²⁹ Em relação aos juros moratórios, a lei não estabelece nenhuma limitação. A convenção pode fixá-los livremente, desde que se valha de critérios razoáveis. Apenas em caso de omissão será devida a taxa mencionada na lei, que é de 1% ao mês. Quanto à multa, fixou-se o limite de 2%. Trata-se de limite muito baixo, que tem estimulado nos condôminos inescrupulosos o atraso no pagamento das contribuições.¹³⁰ No Brasil, enquanto vicejar a infeliz cultura da busca da vantagem indiscriminada (a conhecida *lei de Gérson* — referência ao jogador da seleção brasileira tricampeã que afirmava, numa propaganda de cigarro, gostar “de levar vantagem em tudo”), a lei deve estabelecer sanções pesadas, realmente aptas a desestimular o inadimplemento.

Ulhoa cita que:

Em 2004, o projeto da Lei n. 10.931 aprovado pelo Congresso Nacional previa eliminar essa excrescência legislativa de limitar em patamar tão reduzido a multa aplicável ao condômino inadimplente, mas o Presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a alteração.¹³¹

As convenções condominiais, em resumo, devem fixar a taxa dos juros moratórios num patamar razoável, mas que verdadeiramente desestime o inadimplemento das contribuições.¹³² Caso contrário, os condôminos adimplentes acabam arcando com o valor devido pelos inadimplentes, para que a conservação e a administração do condomínio não sejam prejudicadas.

No caso de descumprimento de qualquer dos outros deveres (como o uso indevido da unidade, perturbação do sossego etc.), o condômino fica sujeito ao pagamento da multa prevista na convenção.

O limite da lei para a sanção, nesse caso, é de 5 (cinco) vezes o valor da contribuição condominial mensal.

¹²⁹ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 244.

¹³⁰ MALUF, C.A.D.; MARQUES, M.A.M.R. *Condomínio Edilício*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 73.

¹³¹ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 115.

¹³² Idem, p. 115.

Se for omissa a convenção, cabe à assembleia deliberar a pena a ser imposta, pelo voto de dois terços dos condôminos restantes (CC, art. 1.336, § 2º).¹³³

Os consectários mencionados no art. 1.336, §§ 1º e 2º, do CC não excluem os estabelecidos para o descumprimento das obrigações em geral. Desse modo, mesmo que não previstos especificamente na convenção de condomínio, será devida pelo condômino inadimplente a indenização por perdas e danos, correção monetária e honorários do advogado.¹³⁴ Independentemente da multa, portanto, o condômino infrator deve pagar também a indenização pelos danos infligidos ao condomínio, inclusive os de ordem moral. Se por falta de pagamento da contribuição condominial, por exemplo, o condomínio não pôde honrar certa obrigação com prestador de serviços e teve, por isso, título protestado em seu nome, o condômino ou condôminos inadimplentes devem indenizar os danos, materiais e morais decorrentes, porque a eles deram causa.

Qualquer que seja o dever inadimplido, quando for repetido o descumprimento, o condômino infrator expõe-se a sanção mais severa. A assembleia pode impor-lhe, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, multa suplementar, de até 5 vezes o valor da contribuição condominial (CC, art. 1.337).¹³⁵ Cabe essa punição, por exemplo, quando o condômino é contumaz inadimplente da contribuição que lhe cabe no rateio das despesas do condomínio, estando constantemente em atraso.¹³⁶ Esse fato forçosamente onera os demais, que são obrigados a constituir um fundo de reserva por inadimplência ou a ratear entre eles o valor em débito enquanto não emendada a mora.

Se o dever reiteradamente descumprido consistir numa conduta antissocial que importe a incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, o limite máximo para a multa suplementar será o décuplo da contribuição condominial mensal (CC, art. 1.337, parágrafo único).¹³⁷

Considere que o condômino tenha em seu apartamento um número expressivo de cães e gatos, dos quais cuida com indiferença. O barulho, mau cheiro e doenças que essa atitude causa configura o desrespeito ao dever de

¹³³ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 244

¹³⁴ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 115.

¹³⁵ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 244

¹³⁶ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 115.

¹³⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.345.

urbanidade.¹³⁸ Se o infrator, apesar da multa imposta pelo descumprimento do dever, continua a manter indiferença no trato dos animais, o condomínio pode aplicar-lhe, como sanção adicional, outra pena pecuniária no limite de até 10 vezes a contribuição mensal, por conformação com a conduta antissocial incompatível com a convivência com os demais condôminos.

Nenhuma outra sanção além da pena pecuniária nos limites legais é admissível.¹³⁹ O condômino infrator não pode receber como punição, por exemplo, a proibição de acesso a determinadas áreas comuns. Mesmo que a infração diga respeito a condutas antissociais durante o uso delas, a única pena cabível é a pecuniária. Quanto à natureza pecuniária das penas impostas aos condôminos, apenas uma exceção prevista na lei: o inadimplente relativamente ao dever principal tem suspenso o direito de voz e voto nas assembleias.

6.3 Conselho fiscal

O Código Civil, em seus artigos de nº 1.347 a 1.356, regulamenta a administração do condomínio.

O artigo de nº 1.356 trata especificamente sobre o conselho fiscal:

Art. 1.356. Poderá Haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.¹⁴⁰

A formulação do conselho fiscal no condomínio não é obrigatória, pois a Lei faculta a existência deste órgão que poderá ser formado a fim de que haja uma melhor eficiência na administração do condomínio no que diz respeito ao controle da gestão financeira. A existência deste conselho depende de expressa previsão na convenção do condomínio e deverá ser composto por três membros, eleitos em assembleia. A forma na qual deverão ser eleitos os membros também deverá estar prevista na convenção.

¹³⁸ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 116.

¹³⁹ Idem, p. 116.

¹⁴⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1356.

Segundo Fachin, “o mandato terá prazo máximo de dois anos, podendo se renovar, pois não há vedação expressa e, neste caso, pela melhor hermenêutica, a lei faculta o procedimento de reeleição dos conselheiros”.¹⁴¹

Sobre as funções do conselho fiscal, argumenta Luiz Edson Fachin:¹⁴²

Ao conselho fiscal não é atribuída competência para administrar o condomínio nem, tampouco, para representá-lo. Sua função é fiscalizar o adequado cumprimento do orçamento formulado pelo síndico, bem como a regularidade das despesas extraordinárias realizadas, por meio da análise da equação receitas e despesas apresentada ao término do período anual a que se refere.

Na visão de Rosely Benevides de Oliveira Schwartz¹⁴³, os pontos que devem ser abordados pelo conselho são:

Conferir periodicamente as contas do condomínio comparando-as com os comprovantes originais; analisar as contas apresentadas pelo síndico; emitir parecer sobre as contas e apresentá-lo em assembleia geral; autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento; elaborar um regulamento e as alterações que forem necessárias para o uso das partes recreativas do condomínio, sem que haja disposições contrárias ao estabelecido na Convenção; auxiliar o síndico em suas atividades.

6.4 Assembleias

O autor Inaldo Dantas define a assembleia como uma reunião de condôminos, e como um órgão deliberativo de um condomínio e que deve ser realizada mediante convocação prévia, sempre obedecendo às determinações do

¹⁴¹ FACHIN, Luiz Edson. *Comentários ao código civil*. Parte especial. Do direito das coisas. v. 15. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 311.

¹⁴² FACHIN, Luiz Edson. *Comentários ao código civil*. Parte especial. Do direito das coisas. v. 15. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 311.

¹⁴³ SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. *Revolucionando o condomínio*. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 165.

Código Civil e da Convenção.¹⁴⁴ Nas assembleias, são discutidos diversos assuntos de interesse geral, com um edital de convocação com a pauta de ordem do dia para que todos os condôminos estejam cientes do teor das decisões a serem tomadas.

A assembleia de condomínio funciona como um órgão legislativo e deliberativo, pois possui a função de elaborar ou modificar a convenção e o regimento interno. É na assembleia que são tomadas decisões importantes para o condomínio como eleger o síndico ou destituí-lo, aprovar ou rejeitar as contas, aprovar gastos extras, etc.

As decisões tomadas nas assembleias são gerais e obrigam todos os condôminos, mesmo aqueles que foram de forma minoritária contrários a aprovação ou mesmo aqueles que não compareceram, a cumprir o que foi determinado pela maioria, de acordo com o artigo 24, § 1º, da Lei nº 4.591/64.¹⁴⁵

O autor Fábio Coelho Ulhoa¹⁴⁶ cita em sua obra que há duas espécies de assembleia condominial: ordinária e extraordinária. Diz ainda que a primeira deve ocorrer obrigatoriamente uma vez ao ano para aprovar o orçamento das despesas, fixar o valor das contribuições dos condôminos e votar a prestação de contas do síndico. Na assembleia ordinária se for o caso, também se pode deliberar sobre a eleição do síndico e alteração do regimento interno (CC, art. 1.350).¹⁴⁷ Tirantes essas matérias, porém, as demais não podem ser objetos de discussão e votação em assembleia ordinária.¹⁴⁸ Dependem, assim, necessariamente de deliberação em sessão extraordinária do órgão temas como alteração da convenção, aplicação de sanção ao condomínio reiteradamente infrator, referendo à delegação de poderes feita pelo síndico e outros.

Os condôminos podem ser convocados para as assembleias de várias formas, porém, deve ser respeitado o que está escrito na convenção.

Algumas formas de convocação dos condôminos são: carta com aviso de recebimento, correio eletrônico, afixação de anúncio no elevador ou quadro de

¹⁴⁴ DANTAS, Inaldo. *O condomínio ao alcance de todos: Tudo o que você gostaria de saber mas não tinha onde consultar; tudo o que você gostaria de saber mas não tinha a quem perguntar*. São Paulo: Santa Luíza, 2008, p. 9.

¹⁴⁵ BRASIL. Presidência da República. JusBrasil. Disponível em: <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condominio-lei-4591-64>> Acesso em 8 jul. 2014.

¹⁴⁶ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 117.

¹⁴⁷ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 245.

¹⁴⁸ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 117.

avisos e ou qualquer meio de comunicação que comprovadamente faça chegar a todos os condôminos as informações de data, local, hora e ordem do dia, caso não haja nenhuma forma específica de comunicação expressa na convenção.

A competência para a convocação das assembleias cabe ao síndico ou aos condôminos que se façam representar em um quarto do total de condôminos. No caso de assembleia ordinária os condôminos só podem convocá-la caso o síndico não o fizer (CC, art. 1.350, § 1º); se extraordinária a competência é concorrente (art. 1.355).

A assembleia é o órgão deliberativo máximo composto por todos os condôminos (proprietários, promitentes, compradores ou cessionários de direitos sobre a unidade autônoma).¹⁴⁹ Para a validade de suas deliberações, é necessária a regular convocação e atendimento ao *quorum* de instalação e deliberação.

Em relação ao *quorum* para as deliberações, os artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil¹⁵⁰ asseveram que, salvo quando exigido *quorum* especial, as decisões serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes, que representem pelo menos metade das frações ideais, e, em segunda convocação, por maioria dos votos dos presentes.

Ao lado do *quorum* geral de deliberação, prevê a lei alguns especiais. Dizem respeito às deliberações de maior importância, quando não basta o voto favorável da maioria simples dos condôminos presentes à assembleia para aprovação da proposta. São os seguintes os *quoruns* especiais de deliberação citados por Ulhoa (2012, p. 118-19)¹⁵¹:

- a) *Unanimidade dos condôminos* para a mudança da destinação do edifício (de residencial para comercial, por exemplo) (CC, art. 1.351) e para a construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício destinado a abrigar novas unidades autônomas (art. 1.343);
- b) *Dois terços dos condôminos* para a alteração da convenção condominial (CC, art. 1.351) realização de obras voluptuárias (art. 1.341 I) e de obras úteis representadas por acréscimos destinados a facilitar ou aumentar a utilização de áreas comuns (art. 1.342);

¹⁴⁹ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 118.

¹⁵⁰ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 245.

¹⁵¹ ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 118-19.

c) *Maioria absoluta dos condôminos* para aprovação das demais obras úteis, isto é, que não impliquem acréscimo destinado a facilitar ou aumentar a utilização pelos condôminos de áreas comuns (CC, art. 1.341, II), a destituição do síndico (art. 1.349) e a extinção do condomínio ou reconstrução do edifício no caso de ser ele total ou consideravelmente destruído ou ameaçar ruína (art. 1.357).

d) *Dois terços dos condôminos, exceto o infrator*, para aplicação da multa pelo descumprimento de dever não principal, como, por exemplo, a alteração da cor ou forma da esquadria externa de sua unidade autônoma ou desrespeito a regra de urbanidade (CC, art. 1.336, § 2º);

e) *Três quartos dos condôminos, exceto o infrator* para aplicação da multa suplementar por descumprimento reiterado de dever condominial, independentemente de sua natureza (CC, art. 1.337).

Contrário ao item, a) *unanimidade dos condôminos*, descrito por Ulhoa, Washington de Barros Monteiro descreve o seguinte em sua obra:

Entendemos que a previsão de unanimidade de votos para a mudança da destinação do prédio é de excessivo rigor, pois existem edifícios, principalmente no centro velho da cidade de São Paulo, que não mais se prestam para a moradia, e a unanimidade impede a mudança de sua destinação e conseqüentemente a sua comercialização, provocando a desvalorização do bem, com prejuízos incomensuráveis aos proprietários.¹⁵²

6.5 Despesas condominiais

Condomínio significa propriedade comum, um conjunto de direitos e obrigações vinculados à propriedade exclusiva de uma ou mais unidades, em um

¹⁵² MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. v. 37ª ed. São Paulo: Saraiva: 2003. p. 236.

mesmo prédio, em copropriedade com outras pessoas, sobre o terreno, onde a cada unidade é atribuída fração ideal, nos termos do Código Civil.¹⁵³

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.¹⁵⁴

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.¹⁵⁵

A taxa condominial é a imposição a todos os condôminos de concorrer para as despesas do condomínio e divide-se em duas, para efeito de definição:¹⁵⁶

Taxa ordinária: é o valor cobrado mediante aprovação das verbas em Assembleia Geral Ordinária para fazer face às despesas necessárias à administração, onde se incluem dentre outras: salários e encargos sociais, consumo de água, energia, esgoto, limpeza, conservação, manutenção de equipamentos, seguro, honorários de administradora, isenção do síndico, etc.

Taxa extra: é o valor cobrado, após autorização de Assembleia Geral, mediante aprovação de orçamento prévio, para gastos que de alguma forma aumentem o valor do condomínio, tais como obras ou reformas que interessem à

¹⁵³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.338 e 1.339

¹⁵⁴ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 243-44.

¹⁵⁵ Idem, p. 244.

¹⁵⁶ CASTARDO, Hamilton Fernando. *A taxa condominial*. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 398, 9 ago. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5547>>. Acesso em: 8 jul. 2014.

estrutura integral do imóvel, troca de piso, construção de quadra, piscina, pintura externa, obras para repor as condições de habitabilidade, tais como consertos de vazamentos de grandes proporções, impermeabilizações, reformas de pisos, instalação de equipamentos de telefonia, segurança, incêndio, esporte e lazer e fundo de reserva, excetuados os casos de urgência comprovada.

A previsão está no Código Civil:¹⁵⁷

Art. 1334 Além das cláusulas referidas no Art. 1332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (nova redação dada pela Lei nº 10.931/2004)

¹⁵⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.339.

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

O autor Hamilton Fernando Castardo, cita em seu artigo o seguinte:¹⁵⁸

É direito do condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores e votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite e seus deveres são contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, não alterar a forma e a cor da fachada das partes e esquadrias externas e dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Ainda no mesmo artigo, Castardo afirma que:¹⁵⁹

A convenção que constitui o condomínio edilício é o documento que reúne o conjunto de normas que o rege, onde ficam estabelecidos os direitos e deveres dos condôminos, e demais regras pertinentes à administração do condomínio. Deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção e para ser oponível contra terceiros a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

¹⁵⁸ CASTARDO, Hamilton Fernando. *A taxa condominial*. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 398, 9 ago. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5547>>. Acesso em: 8 jul. 2014.

¹⁵⁹ CASTARDO, Hamilton Fernando. *A taxa condominial*. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 398, 9 ago. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5547>>. Acesso em: 8 jul. 2014.

A convenção determina, também, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, sua forma de administração, a competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações, as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores, o regimento interno.

7 RATEIO DA TAXA CONDOMINIAL DE FORMA IGUALITÁRIA

O rateio da taxa condominial sempre foi causa de discussões e debates muitas vezes acalorados nos condomínios. Normalmente, os condôminos querem ter determinados serviços como serviço de portaria 24 horas, zelador, pessoal de limpeza, serviço de jardinagem entre outros, porém o custo destes serviços muitas vezes são caros e de acordo com a composição do condomínio, o valor da taxa condominial torna-se elevada.

Mudar conceitos e ideias já preconcebidas nos condomínios é um desafio porque muitos não compreendem situações que exigem grande reflexão e aprofundamento em diversos dispositivos legais e de engenharia.¹⁶⁰ Assim, rejeitam a lógica com argumentos inconsistentes, que não resistem a um simples cálculo matemático e a constatação de que nenhuma unidade do condomínio pode cercar o espaço a mais que possui, conforme os defensores do rateio pela fração ideal alegam ter a cobertura sobre as áreas comuns. O art. 1.335, II do Código Civil, bem como os art. 10 inc. IV e 19 da Lei nº 4.591/64 proíbem essa possibilidade, pois é direito de todos os proprietários, sejam de unidades tipo, de cobertura ou térrea utilizar as áreas comuns da mesma maneira, sem qualquer regalia para quem quer que seja. Se o uso dessas áreas que geram as despesas é semelhante, sem relação com o tamanho interno do apartamento, obviamente, todas as unidades devem arcar com os seus custos na mesma proporção, ou seja, igualmente.¹⁶¹

Nos condomínios há pessoas que qualificam a taxa paga pela cobertura como uma taxa que deve ser maior que a dos outros condôminos, porque alguns entendem que o proprietário da cobertura possui maiores posses, contudo mais recursos financeiros, pois adquiriu o imóvel que possui o maior valor dentro do condomínio. Nos condomínios chega a ocorrer o absurdo de condôminos disserem que a cobertura deve pagar uma maior taxa de condomínio simplesmente pelo fato desta possuir um terraço maior e, portanto, recebe mais sol do que os outros apartamentos tipo, como se o proprietário não pagou a mais pela compra e sim ganhado essa unidade maior num sorteio entre todos os adquirentes do edifício.¹⁶²

¹⁶⁰ PEREIRA, Kênio de Souza. *"Taxa da Inveja" nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 13.

¹⁶¹ Idem, p. 13.

¹⁶² Idem, p. 13.

Muitos condôminos também fazem uma comparação errônea da taxa condominial com o mesmo critério utilizado para a declaração do Imposto de Renda, esta é uma situação bem diferente, pois no caso do IR, quem tem rendimento maior é tributado com uma alíquota mais elevada. Outra confusão que fazem em relação à taxa condominial é comparar com o IPTU, o qual já é pago em maior valor todos os anos, pois tem como base o valor venal do imóvel que normalmente possui uma valorização patrimonial.

A taxa condominial decorre de uma contraprestação de serviços das áreas comuns e não pode ser cobrada como se fosse imposto, que incide sobre o valor do patrimônio ou da renda da pessoa proprietária da unidade.¹⁶³

¹⁶³ PEREIRA, Kênio de Souza. *“Taxa da Inveja” nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 13.

8 DIFERENÇAS NO CÓDIGO CIVIL ENTRE CONDOMÍNIO GERAL E CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A maioria das pessoas tem o costume de lerem rapidamente os textos e torna-se comum ocorrer uma confusão entre as regras do Condomínio Geral e do Condomínio Edilício, pois elas não são as mesmas. No Condomínio Geral as despesas devem ser rateadas na proporção da propriedade de cada coproprietário, diferentemente do Condomínio Edilício.

Os referidos institutos são tratados em capítulos distintos no Código Civil de 2002, sendo que o condomínio Geral é abordado no capítulo VI do Código Civil (artigos 1.314 e 1.315) que regula um bem indivisível (casa, apartamento, carro, lote, etc), enquanto que o Condomínio Edilício é tratado somente no capítulo VII, sendo que o artigo 1.331 esclarece a enorme diferença entre estes institutos.¹⁶⁴

Se uma casa ou apartamento pertence a três pessoas, uma com 60% da propriedade e seus dois irmãos com 20% cada, é lógico que caberá a cada um pagar pela troca do piso e dos encanamentos na proporção das suas frações, pois é um condomínio geral a referida unidade. Mas, no Condomínio Edilício, além da área privativa caracterizada pelo apartamento, existem ainda as áreas externas, que são comuns, e que pertencem e são utilizadas por todos igualmente.¹⁶⁵ São estas áreas comuns que geram a taxa de condomínio.

Logo, no artigo 1.331, o primeiro que trata do Condomínio Edilício, o legislador é claro ao prever que há dois tipos de propriedade, o apartamento, que se equipara a casa com vários donos, definida como área privativa, e outra propriedade caracterizada como área comum. Vejamos:

Capítulo VII do Condomínio Edilício¹⁶⁶

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

¹⁶⁴ PEREIRA, Kênio de Souza. *"Taxa da Inveja" nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 13.

¹⁶⁵ Idem, p. 13.

¹⁶⁶ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 243.

Texto alterado Art. 1331 § 1º novo texto.¹⁶⁷

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Em contrapartida, o artigo 1.315 do Código Civil,¹⁶⁸ ao tratar do Condomínio Geral, não trata de área comum. Vejamos:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Logicamente a área comum que está fora da unidade privativa, é utilizada igualmente, pois a própria lei proíbe que um coproprietário se utilize de forma a impedir que outro tenha o mesmo direito, nos termos do art. 1.335, inciso II do Código Civil¹⁶⁹ que trata de Condomínio Edilício;

Art. 1.335. São direitos do condômino:

[...]

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

No mesmo sentido, a Lei nº 4.591, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias desde 1964, estabelece:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

¹⁶⁷ BRASIL, Presidência da República, JusBrasil. Disponível em: <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/1031548/lei-12607-12-art-1>>. Acesso em 15 mai. 2014.

¹⁶⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.325.

¹⁶⁹ Idem, p. 1.342.

[...]

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

Art. 19. Cada condômino, tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

8.1 Demonstração de cálculo da taxa condominial pela fração ideal e prova do enriquecimento ilícito

Segue o exemplo de um condomínio que efetuou serviços de confecção de cópias de chaves para todas as unidades, sendo os seguintes dados referentes:

TABELA 1 Cálculo pela fração ideal e forma igualitária num edifício de apartamentos – confecção de chaves

Composição do edifício:	
Cobertura = 1	1 Unidade = 3 chaves
Apto Tipo = 19	1 Chave = R\$ 5,00
Total de Unidades = 20	60 Chaves = R\$ 300,00
Divisão por Fração Ideal	
Cobertura R\$ 26,60	R\$ 26,60 / 3 = R\$ 8,86 cada chave
Apto Tipo R\$ 14,39	R\$ 14,39 / 3 = R\$ 4,79 cada chave
Divisão Igualitária	
Cobertura R\$ 15,00	R\$ 15,00 / 3 = R\$ 5,00 cada chave
Apto Tipo R\$ 15,00	R\$ 15,00 / 3 = R\$ 5,00 cada chave

Fonte: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 14.

Obs: O proprietário da cobertura pagou R\$ 26,60 na divisão por Fração Ideal, o que corresponde a 5,32 chaves, sendo que o proprietário recebeu apenas 3 chaves e os proprietários dos Aptos Tipo pagaram o equivalente a 2,87 chaves e receberam 3 chaves, portanto a matemática demonstra que fica evidente o custo maior pago pelo proprietário da cobertura pelo mesmo serviço prestado aos outros condôminos.

Outro exemplo que demonstra um maior impacto nas despesas condominiais é o serviço de portaria 24 horas, que na maioria dos condomínios corresponde a uma taxa de 40% a 60% do valor da taxa condominial.

Segue abaixo tabela comparativa nº 2.

TABELA 2 Cálculo pela fração ideal e forma igualitária num edifício de apartamentos – Serviço de portaria 24 horas

Composição do edifício	Valor do serviço de Portaria 24 horas
Coberturas = 2	R\$ 12.000,00
Aptos Tipo = 18	
Total de unidades = 20	
Metragem das unidades	
Cobertura = 120m ²	
Apto Tipo = 60 m ²	
Cálculo pela fração ideal	
Cobertura	9,08% cada
Apto Tipo	4,54% cada
Valores pagos pelas Unidades	
Cobertura	R\$ 1.089,60 cada
Apto Tipo	R\$ 545,60 cada
Cálculo de forma Igualitária	
Cobertura	R\$ 600,00 cada
Apto Tipo	R\$ 600,00 cada

Fonte: Dados da Autora

Obs: Os proprietários das coberturas pagaram R\$ 1.089,60 de taxa através da divisão pelo cálculo da Fração Ideal, o que corresponde a 99,70% a mais que os proprietários dos apartamentos tipo que pagaram a taxa pela mesma forma de cálculo permanecendo o valor de R\$ 545,60 para cada proprietário, sendo praticamente a metade do valor pago pelos proprietários das coberturas, porém os proprietários das coberturas utilizam a portaria da mesma forma que os demais condôminos. Portanto a matemática demonstra que fica evidente o custo maior pago pelo proprietário da cobertura, pelo mesmo serviço prestado aos outros condôminos.

O cálculo pela forma Iguatária serve para eliminar esta distorção na cobrança das taxas condominiais e evitar o enriquecimento ilícito dos demais proprietários, estabelecendo o pagamento da taxa pelo serviço que é utilizado igualmente por todos de uma forma mais justa.

Observa-se o termo do artigo 884 do Código Civil que diz:¹⁷⁰

Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

¹⁷⁰ BRASIL. Constituição Federal (1988). Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 9.

9 CONFIRMAÇÃO DE RATEIO IGUALITÁRIO PELO STJ

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já confirmou o rateio de forma igualitária, através do Recurso Especial nº 541.317-RS (2003/0064425-4),¹⁷¹ em que a proprietária de apartamento tipo entrou com uma ação contra o condomínio que dividia as despesas igualmente entre as unidades tipo e cobertura.¹⁷² A autora da ação alegou que a cobertura gastava mais que o apartamento tipo e que o rateio igualitário acarretaria enriquecimento ilícito do apartamento maior.

A fundamentação desta ação foi efetuada de forma a ter um raciocínio oposto ao de outras ações que normalmente são efetuadas por proprietários de apartamentos cobertura ou térreos que se sentem penalizados pela divisão da despesa pela fração ideal que acarreta um valor maior de taxa condominial, sendo que os gastos do condomínio edilício não estão ligados ao tamanho das unidades.

Vejamos a decisão do STJ na ação em questão:¹⁷³

A convenção condominial é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidas às regularidades formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito. O rateio igualitário das quotas não implica, por si só, a ocorrência enriquecimento ilícito, sem causa dos proprietários de maiores unidades, uma vez que os gastos mais substanciais suportados pelo condomínio – v.g. o pagamento dos funcionários, a manutenção das áreas comuns e os encargos tributários incidentes sobre essas áreas, beneficiam de forma equivalente todos os moradores, independentemente de sua fração ideal.

Assim, não prevalece a presunção do aresto hostilizado de que os proprietários de menores economias “acarretam menor despesa”, porquanto os custos, em sua maior parte, não são proporcionais aos tamanhos das unidades, mas das áreas comuns, cuja

¹⁷¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronicaAbre_Documento.asp?Link=ATC&Seq=902795&sReg=200300644254&sData=20031028&sTipo=5&formato=PDF>. Acesso em 22 jul. 2014.

¹⁷² PEREIRA, Kênio de Souza. *“Taxa da Inveja” nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 15.

¹⁷³ Idem, p. 15.

responsabilidade e aproveitamento são de todos os condôminos indistintamente.¹⁷⁴

A decisão citada acima, unânime, dos cinco Ministros do Supremo Tribunal de Justiça, César Asfor Rocha, Fernando Gonçalves, Aldir Passarinho Júnior, Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro, evidencia que a aplicação da fração ideal para cobrar valor não correspondente ao uso e gozo da unidade fere o princípio da isonomia, acarreta cobrança abusiva e contraria a boa fé.

O STJ não aceitou a alegação de que o apartamento tipo gaste menos que o apartamento de cobertura e assim julgou ser correto o rateio igualitário, tendo os cinco ministros declarados que:

O pagamento dos funcionários, a manutenção das áreas comuns e os encargos tributários incidentes sobre essas áreas, beneficiam de forma equivalente todos os moradores, independentemente de sua fração ideal. Os custos, em sua maior parte, não são proporcionais aos tamanhos das unidades, mas das áreas comuns, cuja responsabilidade e aproveitamento são de todos os condôminos indistintamente.¹⁷⁵

De acordo com a lógica da decisão tomada pelos Ministros, pode-se deduzir que o apartamento de cobertura, por ter fração ideal maior, não gasta mais que o apartamento tipo, sendo injusta a cobrança a mais da cobertura, já que ao pagar a mais pelos serviços que são utilizados igualmente gera o enriquecimento ilícito dos proprietários das unidades menores. Portanto, o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou de forma favorável ao rateio igualitário.

No Código Civil, quando o art. 1.336¹⁷⁶ enuncia que os condôminos devem concorrer para as despesas de condomínio, parte do princípio de que todos eles se servem das partes e coisas comuns. Na interpretação das leis, como já firmou o Superior Tribunal de Justiça, o julgador deve aplicar os princípios que informam as normas positivas:

¹⁷⁴ PEREIRA, Kênio de Souza. *"Taxa da Inveja" nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 15.

¹⁷⁵ Idem, p. 15.

¹⁷⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1.342.

A interpretação das leis é obra de raciocínio, mas também de sabedoria e bom senso, não podendo o julgador ater-se exclusivamente aos vocábulos, mas sim, aplicar os princípios que informam as normas positivas (Resp. 3.836-MG, 4ª T., Rel. Min. Sálvio de Figueiredo; JSTJ, 27/93).¹⁷⁷

E, mesmo o STJ, em outro julgado, assim se posiciona:

Se a interpretação por critérios tradicionais conduzir à injustiça, incoerência ou contradição, recomenda-se buscar o sentido equitativo, lógico e de acordo com o sentimento geral (Resp. 11.064-0-SP, 1ª T., Rel. Min. Milton Cruz Pereira, DJU de 9/SL94, p.10.807).¹⁷⁸

Outro exemplo de julgamento sobre a forma de cobrança da taxa condominial de unidades maiores (apartamentos térreo e de cobertura) foi o julgamento do Recurso Especial nº 1.104.352-MG (2008/0256572-9)¹⁷⁹, que teve origem em Belo Horizonte/MG, onde o STJ determinou que o condomínio devolvesse todo o excedente pago pelo proprietário do apartamento maior, no caso a cobertura, que corresponde a 131%, a mais, do valor da taxa condominial que era pago pelos apartamentos tipo.

No mês de maio do ano de 2003, o condomínio havia aprovado na assembleia geral a cobrança da taxa pela fração ideal, mas agora, diante da decisão proferida pelo Ministro Marco Buzzi do STJ, que confirmou o acórdão unânime dos desembargadores do (TJMG) Tribunal de Justiça de Minas Gerais (Sebastião Pereira de Souza, Otávio Portes e Nicolau Masselli), deverá pagar ao dono do apartamento maior, tudo que cobrou a mais, corrigido pelo INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e

¹⁷⁷ PEREIRA, Kênio de Souza. *“Taxa da Inveja” nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 15.

¹⁷⁸ Idem, p. 15.

¹⁷⁹ PEREIRA, Kênio de Souza. *STJ derruba o rateio da taxa de condomínio pela fração ideal por gerar enriquecimento ilícito das unidades menores*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, jun/2013, ano 33, nº 12, p. 14.

Estatística) a partir de 16/11/2004 data na qual foi anulada a cobrança pela fração ideal e determinado o pagamento igualitário entre todos os apartamentos.¹⁸⁰

Sobre a decisão do STJ, cito abaixo o acórdão:¹⁸¹

O Tribunal de origem fundou seu convencimento na impossibilidade de enriquecimento ilícito – art. 884 do Código Civil - , uma vez que a área maior do apartamento do autor da ação não onera a mais os demais condôminos [...]

A cobrança de rateio de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar o princípio de proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil. O pedido do apelante procede. Procede também o pedido de devolução do que ultrapassou o devido a ser custeado pelo apelado mediante contribuições dos demais condôminos em favor do apelante. De fato dispõe o artigo 884 do Código Civil que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários. O condômino a quem foi cobrado e pagou além do devido tem direito à restituição do indébito custeado pelo condomínio, ficando isento de participar dos rateios.

Segundo Pereira:¹⁸²

O Recurso Especial tem o propósito de uniformizar a jurisprudência dos tribunais ordinários com o objetivo de preservar o interesse público e de defender a lei federal de caráter infraconstitucional, que é coercitivamente aplicada pelo Poder Judiciário.

¹⁸⁰ PEREIRA, Kênio de Souza. *STJ derruba o rateio da taxa de condomínio pela fração ideal por gerar enriquecimento ilícito das unidades menores*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, jun/2013, ano 33, nº 12, p. 14.

¹⁸¹ Idem, p. 16.

¹⁸² Idem, p. 17.

10 REVISÃO DO RATEIO PARA UMA FORMA MAIS JUSTA

O Prof. Kênio de Souza Pereira, coordenador do BDI – Boletim do Direito Imobiliário, publicado quinzenalmente pela instituição Diário das Leis, escreveu em um de seus artigos, a maneira de revisar o rateio para uma forma mais justa.

Segundo o professor Kênio,¹⁸³ a maneira de revisar o rateio para uma forma mais justa, é a seguinte:

Assim, verifica-se que deve a Assembleia Geral Extraordinária, devidamente assessorada por um especialista que tenha pleno conhecimento matemático, além de jurídico, deliberar sobre o critério de rateio de despesas, sem criar uma “Taxa de Castigo” ou um novo tipo de “Imposto” (além do IPTU e do IR que é pago todo ano pelo proprietário). Cabe aos proprietários elaborarem uma regra justa e equilibrada. Isto é, o condomínio pode perfeitamente deliberar e promover a rerratificação da convenção alterando o critério de rateio de despesas com base na fração ideal para rateio igualitário, bastando para tanto observar o *quorum* de 2/3 (dois terços) previsto na convenção condominial e consagrado pela legislação vigente.

Caso não ocorra uma solução amigável, caberá ao proprietário, que se sente prejudicado, postular a competente ação para anular o rateio pela fração ideal, sendo importante que ele seja assessorado juridicamente desde o primeiro momento, pois raramente terá êxito se conduzir o assunto de forma amadora. Poderá, mediante análise minuciosa dos gastos, aceitar o pagamento de algum valor a maior somente se for provado que realmente gera o referido gasto sobre determinada despesa, mas em hipótese alguma este item deverá contaminar os demais que devem ser pagos igualmente.

Importante atentar que ele não terá nada a perder, pois caso não promova o processo judicial, sua propriedade continuará a ser desvalorizada para venda e locação mediante uma cobrança dissociada da contra prestação dos empregados e pelo uso das áreas comuns.¹⁸⁴

¹⁸³ PEREIRA, Kênio de Souza. “Taxa da Inveja” nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 16.

¹⁸⁴ Idem, p. 16.

11 PROJETO DE LEI Nº 5.252, DE 2009.

O projeto de Lei nº 5.252, de 2009¹⁸⁵ de autoria do Deputado Leonardo Quintão (PMDB-MG), estabelece a fixação da cota de condomínio pela divisão igualitária entre as unidades, cobrando-se das unidades maiores o máximo de 30% (trinta por cento).

Segundo o argumento do deputado, o objetivo dessa lei é corrigir distorção quanto à forma correta de se cobrar a divisão de despesas de condomínio, em um edifício composto por unidades de tamanhos diferentes. Seguindo ainda o seu argumento, o deputado Quintão acredita não ser correto cobrar a mais daquele que não usufrui nada além do que os demais, devendo a divisão das despesas de condomínio respeitar sua natureza jurídica de simples divisão de despesas a que cada um deu causa.¹⁸⁶ Para corrigir essa injustiça e, para que não se dê margem ao enriquecimento ilícito, foi que o deputado autor do projeto de lei, apresentou sua proposta.

11.1 Justificativa do autor do projeto

Para o autor, esse Projeto de Lei corrige a distorção quanto à forma correta de se cobrar a divisão de despesas de condomínio, em um edifício composto por unidades de tamanhos diferentes. Alguns ainda não entendem que mesmo sendo um apartamento de cobertura ou térreo maior que os demais apartamentos, não há justificativa lógica para se cobrar a taxa de condomínio conforme a fração ideal.¹⁸⁷ O deputado também diz que “o uso da fração ideal no rateio das despesas entre lojas térreas independentes e salas também leva a situações injustas”.¹⁸⁸

¹⁸⁵ BRASIL. Câmara dos Deputados. Projetos de Leis e outras Proposições. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=435213>. Acesso em 28 jul. 2014.

¹⁸⁶ DANTAS, Inaldo. Publicado em 12 ago. 2011. Disponível em: <http://www.sindiconet.com.br/8166/Informe/Inaldo-Dantas/Projeto-de-lei-Taxa-condominial-igual-para-todos>. Acesso em 25 jul. 2014.

¹⁸⁷ DANTAS, Inaldo. Publicado em 12 ago. 2011. Disponível em: <http://www.sindiconet.com.br/8166/Informe/Inaldo-Dantas/Projeto-de-lei-Taxa-condominial-igual-para-todos>. Acesso em 25 jul. 2014.

¹⁸⁸ DANTAS, Inaldo. Publicado em 12 ago. 2011. Disponível em: <http://www.sindiconet.com.br/8166/Informe/Inaldo-Dantas/Projeto-de-lei-Taxa-condominial-igual-para-todos>. Acesso em 25 jul. 2014.

O deputado Quintão ainda cita o seguinte:¹⁸⁹

A cada dia, surgem mais decisões judiciais derrubando o uso da fração ideal para a divisão de despesas de manutenção e conservação. Os juízes, com o apoio de bons peritos judiciais, têm compreendido que a fração ideal foi criada para dividir despesas de portaria, limpeza, iluminação, áreas de lazer, pois tais áreas comuns são utilizadas de forma igualitária por todos os ocupantes das unidades, independentemente do tamanho destas. Somente quanto à água tal consumo deve ser analisado conforme o efetivo uso pela unidade maior.

O deputado Leonardo Quintão, entende que a forma atual (fração ideal) é uma espécie de punição a quem adquire uma unidade maior que as demais e que, quando descobrem a real definição do que seja fração ideal, partem para outros argumentos que também se mostram frágeis perante uma análise mais apurada. Dizem que, pelo fato de os proprietários de unidades maiores terem melhor condição financeira, via de regra, deve pagar mais ao condomínio, e assim confundem tal cobrança como se fosse Imposto de Renda ou sobre propriedade. Há ainda aqueles que teimam em dizer que o apartamento de cobertura ou loja deve pagar mais porque tem maior valor. Ora, o proprietário neste caso pagou pelo que adquiriu e não ganhou nada, tendo arcado com o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) no ato da compra e todo ano com IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) mais caro que as demais unidades menores. Portanto, imposto está ligado ao valor do patrimônio ou à capacidade contributiva, e não tem nada ver com rateio de despesas de condomínio.¹⁹⁰ Por uma questão de bom senso, não é correto cobrar a mais daquele que não usufrui nada além do que os demais, devendo a divisão de despesas de condomínio respeitar sua natureza jurídica de simples divisão de despesas a que cada um deu causa.

¹⁸⁹ BRASIL. Câmara dos Deputados. Projetos de Leis e outras Proposições. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=435213>. Acesso em 28 jul. 2014.

¹⁹⁰ DANTAS, Inaldo. Publicado em 12 ago. 2011. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/8166/Informese/Inaldo-Dantas/Projeto-de-lei-Taxa-condominial-igual-para-todos>>. Acesso em 25 jul. 2014.

Para corrigir o que entende ser injustiça e, para que não se dê margem ao enriquecimento ilícito, foi que o deputado apresentou o projeto e as “justificativas” descritas acima.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa e análise das várias referências bibliográficas que compõem este trabalho demonstram o quanto é importante uma legislação ampla e bem definida sobre a questão do condomínio, pois trata de uma realidade social crescente, portanto os legisladores devem atentar para esta questão, procurando encontrar soluções que correspondam às expectativas sociais de modo satisfatório.

Através da análise jurídica e histórica do tema abordado é possível observar o quanto foi e é importante o ordenamento jurídico que desde a antiguidade, principalmente em Roma, foi essencial para exercer o direito da propriedade. Contudo o Direito Romano formou a teoria condominial dentro do aspecto paralelo do exercício da propriedade, tal como demonstra a codificação de Justiniano,¹⁹¹ onde não era compreendido mais de um direito de propriedade.

Diferente do sistema romano, o sistema germânico compreendia o condomínio de forma diversa. Entendia-o como comunhão de mão comum.¹⁹² Isto é, cada consorte tinha direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa.

Com o passar dos anos muitas mudanças ocorreram em relação a propriedade. Na Idade Média, por exemplo, o conceito de propriedade dos romanos foi restaurado com o advento da Revolução Francesa e o Código de Napoleão, de 1809, que tornou explícita a ideia, ao afirmar que a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta, uma vez que não se faça uso proibido pelas leis. Só a partir do século XIX, a noção individualista começa a perder força, com o surgimento da Revolução Industrial e de outras doutrinas socialistas.¹⁹³

No século XX o caráter individualista da propriedade acaba esvaziado com o surgimento da chamada função social da propriedade.

No Brasil, o código civil de 1916, trouxe algum avanço na questão condominial, porém não tratou sobre o tema condomínio em edificações que foi regulamentado pela primeira vez com o Decreto nº 5.481 de 1928.¹⁹⁴

¹⁹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1319.

¹⁹² Idem, p. 1.320.

¹⁹³ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 1976, p. 87.

¹⁹⁴ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro. Direito das coisas*. v. 4. 24ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 226.

A evolução da sociedade brasileira no século XX foi determinante para a transformação das Leis que tratam sobre o condomínio. O Novo Código Civil que iniciou sua vigência a partir do dia 11 de janeiro de 2003 traz dois capítulos que tratam exclusivamente do assunto, os capítulos VI e VII que discorrem respectivamente sobre Condomínio Geral e Condomínio Edifício.

O novo Código Civil trouxe avanços importantes, principalmente no que diz respeito aos direitos e deveres dos condôminos que são determinantes para a principal questão abordada neste trabalho.

É fundamental que os condomínios possuam regras para nortear a boa convivência entre os condôminos. O regimento interno, a convenção e as determinações firmadas em assembleias devem ser cumpridas por todos e o papel do síndico nesta questão é de fundamental importância. Contudo, algumas questões são extremamente complexas e geram muitas discussões entre os condôminos, principalmente quando o assunto envolve questão financeira. Atualmente os condomínios demandam cada vez mais de produtos e serviços, porém os custos muitas vezes são elevados, o que onera o valor da cota condominial. Neste sentido, uma série de questões vem à tona. Na maioria dos condomínios a cota condominial é calculada pela fração ideal, os proprietários de unidades maiores pagam um valor maior de cota para usufruir dos mesmos serviços que os demais condôminos que são proprietários de unidades com metragem menor. Um exemplo são os proprietários de apartamento cobertura e os proprietários de apartamentos tipo que normalmente possuem uma área menor do que as coberturas.

Esta situação vem gerando amplos debates nos condomínios, porém não é fácil alterar a forma de rateio da cota condominial que exige uma aprovação da grande maioria dos condôminos através de assembleia. Devido a essa dificuldade em alterar a forma de cálculo da cota é que muitos proprietários utilizam-se do Direito e impetram ações para que possam alterar a forma de cobrança através da fração ideal para a forma igualitária onde independente da metragem das unidades, os custos são divididos por igual entre todos os condôminos, uma vez que todos utilizam as áreas comuns e os serviços da mesma forma, como exemplo os serviços de portaria 24 horas e os serviços de limpeza e vigilância.

Conclui-se que esta questão, apesar de alguns pareceres favoráveis, ainda está longe de ser resolvida. Atualmente existe um projeto de Lei em tramite, porém o

assunto é polêmico e continua a gerar vários debates entre os legisladores que são favoráveis e os que são contra a mudança.

Fato, é que o desenvolvimento e aprimoramento do Direito, nas variadas questões que envolvem a sociedade é de fundamental importância. A perpetuidade dos debates acerca das mais diversas questões são o que movem o Direito e que o faz uma ciência ímpar. Por isso, os condôminos que sentem que estão sendo lesados devem procurar, através do Direito, uma solução para a resolução destes conflitos.

REFERÊNCIAS

BERCOVICI, Gilberto. *Constituição Econômica e Desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988*. 2005. p. 147.

BRASIL. Câmara dos Deputados. *Projetos de Leis e outras Proposições*. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=435213>>. Acesso em 28 jul. 2014.

_____. Código Civil. Lei nº 10.406. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 28 jul. 2014.

_____. Código Civil. Lei nº 10.931. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 28 jul. 2014.

_____. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013. p. 242-46.

_____. Constituição Federal (1988). Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013. p. 9.

_____. Presidência da República, JusBrasil. Disponível em: <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/1031548/lei-12607-12> art-1>. Acesso em 15 mai. 2014.

_____. Presidência da República. JusBrasil. Disponível em: <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condominio-lei-4591-64>> Acesso em 8 jul. 2014.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronicaAbre_Documento.asp?Link=ATC&Seq=902795&sReg=200300644254&sData=20031028&sTipo=5&formato=PDF>. Acesso em 22 jul. 2014.

CASTARDO, Hamilton Fernando. *A taxa condominial*. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 398, 9 ago. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5547>>. Acesso em: 8 jul. 2014.

COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. *O Cálculo da Fração Ideal no Condomínio Edifício*. 2006. 38f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte.

DANTAS, Inaldo. *O condomínio ao alcance de todos: Tudo o que você gostaria de saber, mas não tinha onde consultar; tudo o que você gostaria de saber mas não tinha a quem perguntar*. São Paulo: Santa Luiza, 2008. 2 p.

_____, Inaldo. Publicado em 12 ago. 2011. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/8166/Informese/Inaldo-Dantas/Projeto-de-lei-Taxa-condominial-igual-para-todos>>. Acesso em 25 jul. 2014.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas. v. 4. 24^a ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 224-26.

FACHIN, Luiz Edson. *Comentários ao código civil*. Parte especial. Do direito das coisas. v. 15. 9^a ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 311.

FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. *Condomínio Edilício no Novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 4-6.

GRAU, Eros Roberto. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988* (Interpretação e Crítica). 12. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 232-35.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Direito Imobiliário registral na perspectiva civil-constitucional*. Porto Alegre: Fabris, 2004. p. 5.

LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8^a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 22.

LOPES, João Batista. *Condomínio*. 9^a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 52.

MALUF, C.A.D.; MARQUES, M.A.M.R. *Condomínio Edilício*. 3^a ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 73-119.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da Propriedade Imobiliária*. Rio de Janeiro: Borsoi: 1955. p. 34.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. 15^a ed. São Paulo: Saraiva, 1976. p. 87.

_____, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. v. 37^a ed. São Paulo: Saraiva: 2003. p. 206-36.

_____, W.B.; MALUF, C.A.D. *Curso de Direito Civil: direito das coisas*. 37^a ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 221.

NETO, Antonio Pereira Melo. *Da Personificação Jurídica do Condomínio Edilício*. 2009. 58f. Monografia (Curso de Direito) – Faculdade de Ensino Superior da Paraíba – FESP, João Pessoa, p. 11-14.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 62.

PEREIRA, Kênio de Souza. “Taxa da Inveja” nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1^a quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 13-16.

_____, Kênio de Souza. *STJ derruba o rateio da taxa de condomínio pela fração ideal por gerar enriquecimento ilícito das unidades menores*. São Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, jun/2013, ano 33, nº 12, p. 14-17.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil – Direito das Coisas*. v. 5. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 218.

SCHATZER, Débora de Freitas. *O Condomínio Edilício e sua Representação*. 2013. 75f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade Municipal de São Caetano do Sul, São Caetano do Sul. p. 29.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. *Revolucionando o condomínio*. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 165.

ULHOA, Fábio Coelho. *Curso de Direito Autoral: direito das coisas e direito autoral*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva: 2012. p. 100-05.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 1319-43.

WIKIPÉDIA. A Enciclopédia Livre. Disponível no site: < http://pt.wikipedia.org/wiki/Affectio_societatis>. Acesso em: 26 jul. 2014.

_____. A Enciclopédia Livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Condom%C3%ADnio>>. Acesso em: 26 jul. 2014.

ANEXO A - Lei nº 10.406/2002 – Novo Código Civil e Condomínios¹⁹⁵

O Novo Código Civil, promulgado em 2002, entrou em vigência a partir de 11 de janeiro de 2003.

Conhecida como Lei dos Condomínios, a lei 4.591 de 1964, continua válida, porém onde houver conflitos, prevalece o Novo Código.

O texto descrito abaixo está atualizado de acordo com a Lei 10.931/04, que trouxe algumas mudanças ao Novo código Civil.

A parte que trata do condomínio no Novo Código Civil está nos capítulos VI e VII, reproduzidos abaixo, na sua íntegra.

CAPÍTULO VI - Do Condomínio Geral

SEÇÃO I

Do Condomínio Voluntário

SUBSEÇÃO I

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

¹⁹⁵ BRASIL. Código Civil. Vade Mecum. 15ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 242-246.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

SUBSEÇÃO II

Da Administração do Condomínio

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

SEÇÃO II

Do Condomínio Necessário

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

CAPÍTULO VII – DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

SEÇÃO I

Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Texto alterado Art. 1331 § 1º novo texto.¹⁹⁶

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e

¹⁹⁶BRASIL. Presidência da República, JusBrasil. Disponível em: <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/1031548/lei-12607-12-art-1>>. Acesso em 15 mai. 2014.

gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (nova redação dada pela Lei nº 10.931/2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo,

obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (nova redação dada pela Lei nº 10.931/2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a

iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

SEÇÃO II

Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (nova redação dada pela Lei nº 10.931/2004)

Art. 1.352. Salvo quando exigido *quorum* especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido *quorum* especial.

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

SEÇÃO III

Da Extinção do Condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.